

## 2. Bautzener Mietspiegel 2. Budyski špihel podružnych pjenjenz





Amtsgericht  
Bautzen



Bauplanung · Baubetreuung  
Hausverwaltung

**GbR**

B. Fiedler und W. Mollath GbR

Wallstraße 14 · 02625 Bautzen  
Telefon & Telefax (0 35 91) 49 16 60



Bertolt-Brecht-Straße 8a  
02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 20 19 - 0  
Telefax (0 35 91) 20 19 20



**Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG**

Löbauer Straße 37

Geschäftsleitung

Telefon (0 35 91) 29 36-0 · Telefax (0 35 91) 29 36-16

Öffnungszeiten

Di 9–12 Uhr und 14–18 Uhr, Do 9–12 Uhr



Mitglied im  
Verband Deutscher Makler

**Service rund um die Immobilie**

02625 Bautzen · Lessingstraße 10

Telefon (0 35 91) 52 90-0

Telefax (0 35 91) 52 90 79

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag 9–18 Uhr

Samstag 10–12 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Telefonservice: Samstag 10–12 Uhr

**Prüfen Sie selbst  
Qualität  
und Service!**

BAUTZENER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH



**gut und sicher  
wohnen**

Kleine Brüdergasse 3  
02625 Bautzen

E-Mail: [bwb@sz-online.de](mailto:bwb@sz-online.de)

Telefon (0 35 91) 57 10

Telefax (0 35 91) 4 31 69

<http://www.bwb.abruf.de>



**Bautzener Mietergenossenschaft eG**

Paul-Neck-Straße 30  
02625 Bautzen

Telefon / Telefax (0 35 91) 211 122

Sprechzeiten

Dienstag 10.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr

## Immobilien Harald Kießlich

Seit 1991 Ihr starker Partner in Sachen  
Vermittlung, Vermietung, Verwaltung,  
Verkauf und Finanzierung

02625 Bautzen, Reichenstraße 9

Telefon (0 35 91) 49 17 64 / 5 11 91 11

Telefax (0 35 91) 49 15 61

Funk (01 72) 3 51 48 17 oder (01 72) 3 71 94 08

## ProConnection GmbH

**Immobilien – Hausverwaltungen  
Grundstücksbewertung**

Tschirnerstraße 13 · 02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 49 11 01

Telefax (0 35 91) 49 11 03

# Vorbemerkung

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz MiHG). Er ist eine Übersicht über die in Bautzen im August 1999 gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die örtliche Vergleichsmiete nach § 2 MiHG zu ermitteln, ohne selbst drei Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe oder Anhaltspunkt in geeigneter Weise herangezogen werden.

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, für mehr Transparenz und Information im Mietpreisgefüge unter Berücksichtigung des seit 1. Januar 1998 in der Bundesrepublik Deutschland einheitlich geltenden Mietrechts zu sorgen.

Mit Hilfe des Mietspiegels sollen Unsicherheiten im Umgang mit diesen neuen Regelungen abgebaut, können Interessen ausgeglichen und Streitigkeiten zwischen den Mietparteien vermieden werden.

Dieser 2. Bautzener Mietspiegel wurde als **einvernehmlich festgestellter Mietspiegel** von der dafür gebildeten Arbeitsgruppe entwickelt. An der Erarbeitung waren beteiligt:

1. Amtsgericht Bautzen
2. Örtliche Arbeitsgruppe des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
vertreten durch:  
Bautzener Mietergenossenschaft  
Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB)  
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG  
Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG
3. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Bautzen
4. Mieterverein Ostsachsen e.V.
5. Stadtverwaltung Bautzen (Jugend- und Sozialamt, Stabsstelle Stadtentwicklung/Statistik)

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel geben ihrer Überzeugung Ausdruck, dass dieser Mietspiegel ein verlässliches Instrument zur Darstellung der Mietsituation in Bautzen ist. Mit hilfreicher Unterstützung dieser Institutionen, Wohnungsverwaltungen und Vereine der Mieter- und Vermieterparteien und unter freundlicher Mitwirkung der Unternehmen

Asche – Immobilien GmbH,  
BAIMA Grundbesitz, Steinhof KG Niedergurig,  
Bautzener Immobilienagentur, c/o Carola Terber – Immobilien  
G. Weder und D. Burghardt Immobilien GbR,  
Bauplanung, Baubetreuung und Hausverwaltung B. Kliesch und W. Maultzsch GbR  
Hornig Immobilien,  
Immobilien Alexander Graf,  
Immobilien anders,  
Immobilien Harald Kießlich,  
Immobilien Michael Klein,  
J. Zschlesche, Grundstücksgesellschaft KG,  
ProConnection GmbH,  
Wirtschaftskanzlei Michael G. Dietzel

konnten die notwendigen Einzeldaten erfasst und verarbeitet werden.

Wir danken allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.

Weil die Gültigkeit des 2. Bautzener Mietspiegels in den Zeitraum der Einführung des Euro als Zahlungsmittel fällt, wurden die Mietspiegeltabellen 1 und 2 sowohl in DM als auch in Euro ausgeführt.

Vermieter und Mieter sollen sich rechtzeitig verständigen, um die Begleichung des Mietzinses in Euro zu vereinbaren.

## Berichtigung

Leider sind beim Druck Fehler aufgetreten, die wir zu berichtigen bitten:

**Seite 4,**

**Tabelle 1, Spalte 4 C (Modernisierungsstufe - nicht modernisiert)  
Zeile 8 (Lage 2)**

**statt: (5,00) DM**

**richtig: (6,00) DM**

Bei der Umrechnung in Euro hat sich dieser Fehler fortgepflanzt.

**statt: (2,56) €**

**richtig: (3,07) €**



## 2. Bautzener Mietspiegel gültig ab 01.01.2000

**Tabelle 1** (alle Angaben in DM/m<sup>2</sup> oder EURO/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Alle Wohnungen verfügen über Innen-WC, Bad oder Dusche und modernes Heizsystem (Sammelheizung).

Ausstattung der Wohnung	Baujahr	Lagekategorie		Modernisierungsstufe		
				vollmodernisiert <sup>1)</sup>	teilmodernisiert <sup>1)</sup>	nicht modernisiert
				A	B	C
mit Innen-WC mit Bad / Dusche mit modernem Heizsystem (Sammelheizung)	bis 1919	Lage 1	1	(9,93) DM 8,00–11,70	(9,80) DM 9,49–10,00	
				(5,08) € 4,09–5,98	(5,01) € 5,08–5,11	
	bis 1919	Lage 2	2	(9,85) DM 9,00–10,75	(9,53) DM 8,95–10,49	(6,67) DM* 5,60–8,00
				(5,04) € 4,60–5,50	(4,87) € 4,58–5,36	(3,41) €* 2,86–4,09
	1920–1948	Lage 1	3	(10,50) DM* 10,00–10,70	(9,65) DM 9,00–10,35	
				(5,37) €* 5,11–5,47	(4,93) € 4,60–5,29	
	1920–1948	Lage 2	4	(9,69) DM* 8,55–10,00	(8,89) DM 7,03–10,00	
				(4,95) €* 4,37–5,11	(4,55) € 3,59–5,11	
	1949–1970	Lage 1	5		(9,01) DM 8,66–9,45	
				(4,61) € 4,43–4,83		
1949–1970	Lage 2	6		(8,15) DM 7,72–9,07	(5,70) DM* 5,41–6,20	
			(4,17) € 3,95–4,64	(2,91) €* 2,77–3,17		
1971–1990 <sup>1)</sup>	Lage 1	7		(7,76) DM 6,79–8,70	(6,27) DM 5,81–6,90	
			(3,97) € 3,47–4,45	(3,21) € 2,29–3,53		
1971–1990 <sup>1)</sup>	Lage 2	8		(6,53) DM 5,71–8,00	(5,00) DM 5,59–6,43	
			(3,34) € 2,92–4,09	(2,56) € 2,86–3,29		
1991–1999 <sup>1)</sup>	Lage 1	9	(10,67) DM 8,99–12,00			
			(5,46) € 4,60–6,14			
1991–1999 <sup>1)</sup>	Lage 2	10				

**Tabelle 2** (alle Angaben in DM/m<sup>2</sup> oder EURO/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Alle Wohnungen folgender Tabelle haben einen geringeren Ausstattungsgrad, es fehlt mindestens ein Ausstattungsmerkmal gegenüber Tabelle 1.

Ausstattung der Wohnung	Baujahr	Lagekategorie		Modernisierungsstufe	
				teilmodernisiert <sup>1)</sup>	nicht modernisiert
				B	C
mit 2 von 3 Ausstattungsmerkmalen <sup>1)</sup>	beliebig	Lage 1	11	(5,75) DM 5,38–6,31	(5,23) DM 4,92–5,98
				(2,94) € 2,75–3,23	(2,67) € 2,52–3,06
		Lage 2	12	(5,05) DM* 4,06–6,71	(4,63) DM 4,00–5,27
				(2,58) €* 2,08–3,43	(2,37) € 2,05–2,69
mit 1 von 3 Ausstattungsmerkmalen <sup>2)</sup>	beliebig	Lage 1	13		(4,50) DM* 3,09–5,79
				(2,30) €* 1,58–2,96	
		Lage 2	14		(4,09) DM* 2,92–5,36
				(2,09) €* 1,49–2,74	
ohne WC, Bad oder Sammelheizung <sup>3)</sup>	beliebig	Lage 1	15		(3,87) DM* 2,72–4,67
				(1,98) €* 1,39–2,39	
		Lage 2	16	(3,92) DM* 3,60–4,41	(2,51) DM* 2,51–4,69
				(2,00) €* 1,84–2,25	(1,28) €* 1,28–2,40

Bei den Werten in Klammern handelt es sich um Mittelwerte aller untersuchten Mietwerte.

1) Ausstattung der Wohnung mit Innen-WC und Bad, oder Bad und mod. Heizsystem, oder Innen-WC und mod. Heizsystem

2) Ausstattung der Wohnung mit Bad/Dusche oder Innen-WC oder mod. Heizsystem

3) Ausstattung der Wohnung ohne Innen-WC, ohne Bad/Dusche ohne mod. Heizsystem

4) Vollmodernisierung oder Teilmodernisierung nach dem 3.10.1990

5) In der Zeit vom 3.10.1990 bis 31.12.1990 wurden in der Stadt Bautzen keine neu errichteten Gebäude mit Wohnraum fertiggestellt.

6) Für die Baujahresgruppe 1991–1999 entspricht die Modernisierungsstufe „vollmodernisiert“ dem Neubau der Wohnung

\* Tabellenfeld hat eingeschränkten Aussagewert, da 4–15 Mietwerte die Grundlage der Ermittlung des Mittelwertes bzw. der Spanne bildeten.

# Wohnlageverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern		gerade		Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	von	bis	
Adolph-Kolping-Straße					1
Albert-Einstein-Straße					2
Albert-Schweitzer-Straße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1
Alois-Andritzki-Straße					1
Alt-Rattwitz					1
Alte Dorfstraße					1
Alte Dresdener Straße					1
Alter Schäferweg					1
Am Albrechtsbach					2
Am Alten Weinberg					2
Am Anger					2
Am Carolagarten					1
Am Chorberg					2
Am Feldschlößchen					1
Am Gewerbepark					2
Am Hainberg					2
Am Protschenberg					1
Am Schafberg					1
Am Schneiderberg					2
Am Schützenplatz					1
Am Stadtwall					1
Am Steinbruch					2
Am Steinhübel					1
Am Strehlaer Wasser					1
Am Wassertrog					1
Am Wasserturm					2
Am Ziegelwall					2
Am Zwinger					1
An den Fleischbänken					1
An den Steinbrüchen					1
An der B 6					2
An der Friedensbrücke					2
An der Hummel					2
An der Kirschallee					1
An der Petrikirche					1
An der Ziegelei					1
Andersen-Nexö-Straße					1
Apfelallee					1
Arndtstraße					1
Arnoldstraße					1
August-Bebel-Platz					1
August-Bebel-Straße					1
Auritzer Weg					1
Auritzer Weg (Auritz)					1
Äußere Lauenstraße					2
Bahnhofstraße					2
Basankwitzer Straße					2
Baschützer Straße					2
Bauerngasse					2
Beethovenstraße					1
Behringstraße					1
Bergweg					2
Bertha-von-Suttner-Straße					2
Bertolt-Brecht-Straße					1
Bierweg					2
Birkenweg					1
Bjarnat-Krawc-Straße					1
Bleichenstraße					2
Boblitzer Straße					2
Breitengasse					1
Breitscheidstraße					2
Burglehn					1
Burgplatz					1
Burker Höhe					1
Burker Straße					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern		gerade		Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	von	bis	
Buttermarkt					2
Clara-Zetkin-Straße					2
Czornebohstraße					1
Daimlerstraße					1
Damaschkestraße					1
Dieselstraße					1
Domgasse					1
Dorfplatz Auritz					1
Dorfplatz Teichnitz					2
Dornschnabel					2
Dr.-Ernst-Mucke-Straße	3	5	2	6	2
Dr.-Ernst-Mucke-Straße	7	13	8	12	1
Dr.-Irmgard-Ackermann-Straße					2
Dr.-Maria-Grollmuß-Straße					2
Dr.-Peter-Jordan-Straße					2
Dr.-Rohr-Straße					1
Dr.-Salvador-Allende-Straße					1
Drachestraße					1
Dresdener Straße					2
Eckenerstraße					1
Edisonstraße					2
Eduard-Mörrike-Straße					1
Eichenallee					1
Eichenweg					2
Erich-Klausnitzer-Straße					1
Erich-Pfaff-Straße					1
Erich-Weinert-Straße	1	17			1
Erich-Weinert-Straße	31	31	2	30	2
Fabrikstraße					2
Fallantgässchen					2
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischerstraße					1
Fischerstraße					1
Fleischergasse					1
Fleischmarkt					1
Flinzstraße	1	23	2	40	1
Flinzstraße	27	71	42	70	2
Frankfurt					2
Frédéric-Joliot-Curie-Straße					2
Friedhofsweg					2
Friedrich-Ebert-Straße					2
Friedrich-Engels-Platz					1
Friedrich-Gruhl-Straße					2
Friedrich-List-Straße					1
Friedrich-Olbricht-Straße					1
Friedrich-Wolf-Straße					1
Gareisstraße					2
Gartenheimweg					1
Gartenstraße					1
Gerberberg					2
Gerbersiedlung					2
Gerberstraße					2
Gerhart-Hauptmann-Straße					1
Gesundbrunnenring					2
Gickelsberg					2
Glockengasse					2
Gneisenauststraße					1
Goethestraße					1
Goschwitzstraße					2
Großdubrauer Straße					2
Große Brüdergasse					1
Großwelkaer Straße					2
Grubditzer Weg					1

Fortsetzung auf Seite 10.

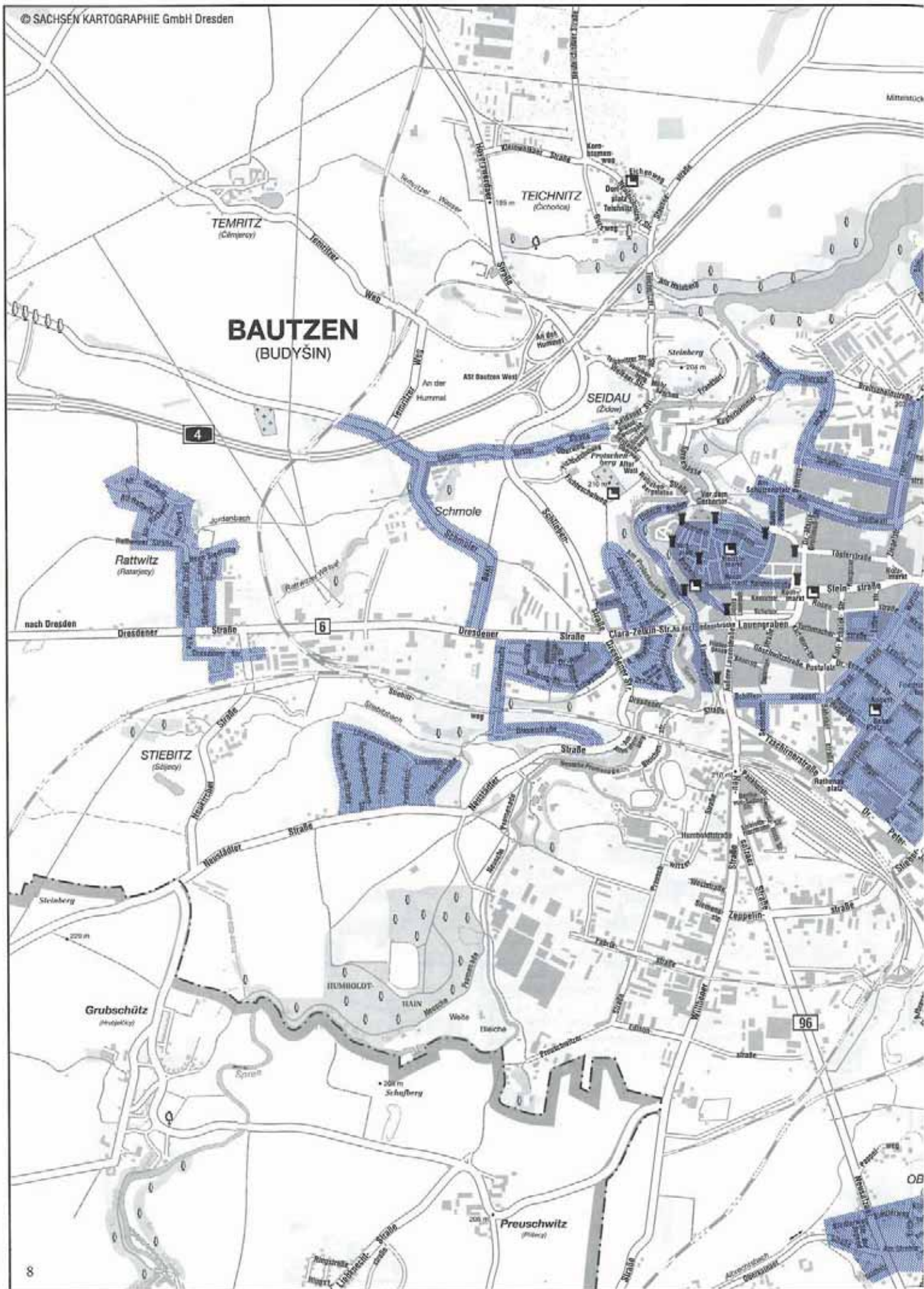


# Übersichtskarte Stadt Bautzen

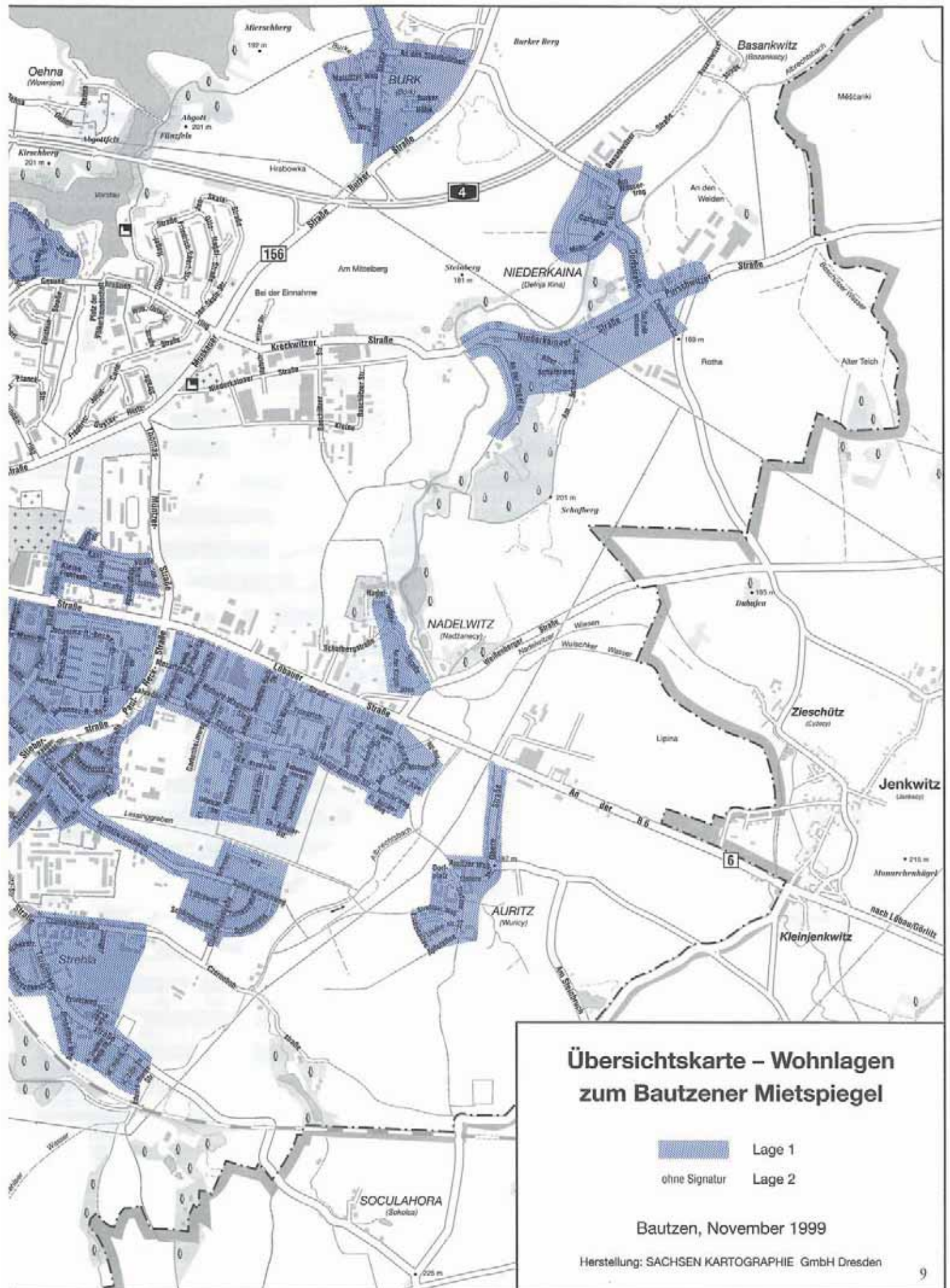
Bautzen, November 1999











Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Gustav-Hertz-Straße					2
Gutsweg					2
Handrij-Zejler-Straße					2
Hanns-Eisler-Straße					1
Hauensteingasse					2
Hauptmarkt					1
Hauptstraße					2
Hegelstraße					1
Heinostraße					1
Heinrich-Heine-Straße					1
Heinrich-Theodor-Wehle-Straße					1
Heinrich-Zille-Straße					1
Heringstraße					1
Heydemannstraße					1
Hinterer Brüdergasse					1
Hinterer Reichenstraße					2
Hintergasse					2
Hinterm Schmiedeteich					2
Hofweg					1
Hohengasse					1
Holzmarkt					2
Hoyerswerdaer Straße					2
Humboldtstraße					2
Innere Lauenstraße					2
Jagdweg					1
Jägerstraße					1
Jahnstraße					1
Jan-Skala-Straße					2
Johann-Sebastian-Bach-Straße					1
Johannes-Kepler-Straße					1
Johannes-R.-Becher-Straße					1
Juri-Gagarin-Straße					1
Kantstraße					1
Karl-Liebknicht-Straße	1	41	2	38	1
Karl-Liebknicht-Straße			40	52	2
Karl-Marx-Straße					2
Karl-Thomas-Weg					2
Kaspar-Peucer-Straße					1
Käthe-Kollwitz-Platz					2
Käthe-Kollwitz-Straße					2
Kesselstraße					2
Kirchgasse					2
Kirchplatz					2
Kleine Baschützter Straße					2
Kleine Brüdergasse					1
Kleine Fichtestraße					1
Kleine Predigergasse					1
Kleiner Auritzer Weg					1
Kleinseidauer Straße					2
Kleinwelkaer Straße					2
Kleiststraße					1
Klosterstraße					1
Kornblumenweg					2
Kornmarkt					2
Kornstraße					1
Kreckwitzer Straße					2
Kretschmerstraße					1
Kupferhammer					2
Kurt-Pchalek-Straße					2
Kurze Gasse					2
Lauengraben					2
Leibnizstraße					1
Lessingstraße					1
Lilienthalstraße					1
Lindenstraße					1
Liselotte-Herrmann-Straße					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Löbauer Straße					2
Löhrstraße	9	27	2	20	1
Löhrstraße			22	28	2
Lotzestraße	1	9	2	12	2
Lotzestraße	11	17	16	22	1
Liitzowstraße					1
Malschwitzer Straße					2
Malsitzer Weg					1
Marschnerstraße					1
Martin-Hoop-Straße					1
Matthäus-Lange-Straße					2
Mätzigstraße					1
Max-Planck-Straße					2
Messergasse					1
Michael-Hornig-Straße					1
Milkwitzer Weg					2
Mönchgasse					1
Mönchskirche					1
Mozartstraße					1
Mühlgläschen					2
Mühlstraße					1
Mühlorgasse					1
Mühlweg					1
Muskauer Straße					2
Nadelwitzer Straße					1
Neue Siedlung					1
Neue Straße					2
Neugasse					2
Neukircher Straße					2
Neusalzaer Straße					2
Neusche Promenade					2
Neustädter Straße					2
Neutechnitzer Straße					2
Nicolapforte					1
Nicolaistufen					1
Niederkaiaer Straße	1	13	14	32	2
Niederkaiaer Straße	31	79g	40	78	1
Niemöllerstraße					1
Nimschützer Straße					1
Obere Straße					1
Oberkaiaer Straße					1
Oberweg					2
Oehna					2
Ortenburg					1
Otto-Nagel-Straße					2
Packhofstraße					2
Pappelweg					1
Parsevalstraße					1
Paul-Neck-Straße	1	23	2	26	2
Paul-Neck-Straße	55	141	28	40	1
Paulstraße					1
Peter-Buck-Straße					2
Platz der Völkerfreundschaft					2
Postplatz					2
Predigergasse					1
Preuschwitzer Straße					2
Privatweg					1
Protschenbergstufen					2
Purschwitzer Straße					1
Rathenauplatz					2
Rattwitzer Straße					1
Reichenstraße					1
Renatusstraße					1
Ricarda-Huch-Straße					2
Richard-Wagner-Straße					1
Rietschelstraße					1



Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Rittergasse					1
Roesgerstraße					1
Röhrscheidtstraße					1
Rosenstraße	1	25	2	8	2
Rosenstraße	31	31	14	24	1
Salzenforster Straße	1	85	2	50	1
Salzenforster Straße	131	163	120	166	2
Sanddornweg					2
Saurierpark					2
Schalbergstraße					2
Schäfferstraße	3	23	2	26	2
Schäfferstraße	27	45	28	48	1
Scharfenweg					1
Scharnhorststraße					1
Schenkendorfstraße					1
Schilleranlagen					1
Schullstraße					1
Schlachthofstraße					2
Schliebenstraße					2
Schloßgraben					1
Schloßstraße					1
Schmiedegasse					2
Schmoler Weg					1
Schreberweg					1
Schubertstraße					1
Schulberg					2
Schülerstraße					1
Schulstraße					2
Schwalbenweg					2
Seidauer Straße					2
Seminarstraße					2
Siebergasse					1
Siedlerweg					1
Siemensstraße					2
Sonnenweg					2
Spittelwiesenweg					1
Spreegasse					1
Stauseestraße					2
Steinstraße					2
Stieberstraße					2
Stiebitzweg					2
Straße der Jugend					1
Strehlaer Weg					1
Talblick					1
Talstraße					1
Taschenberg					1
Taucherstraße					1
Teichnitzer Straße					2
Teichstraße					1
Temritzer Weg					2
Theatergasse					2
Theodor-Körner-Straße					1
Thomas-Mann-Straße					1
Thomas-Müntzer-Straße					2
Thrombergstraße					1
Töpferstraße					2
Tuchmacherstraße					2
Tzschirnerstraße					2
Uferweg					1
Umlandstraße					1
Unterm Schloss					1
Veilchenberg					2
Vor dem Gerbertor					2
Vor dem Schülertor					2
Vor der Fischerpforte					1
Wallstraße					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Weingangstraße					1
Weißenberger Straße					2
Welkaer Straße					2
Wendische Straße					2
Wendischer Graben					2
Wendischer Kirchhof					1
Weststraße					2
Wetzelstraße					1
Wiesenweg					2
Wilhelm-Busch-Straße					1
Wilhelm-Fiebiger-Straße					1
Wilhelm-Ostwald-Straße					2
Wilhelm-von Polenz-Straße					1
Wilthener Straße					2
Windmühlenweg					2
Yorckstraße					1
Zeppelinstraße					2
Ziegelstraße					2
Zieschützer Straße					1
Zinzendorfplatz					2
Zinzendorfstraße					2
Zur Aue					1
Zur Bleiche					2
Zur Feldscheune					1

Folgt der Straßenbezeichnung keine Aufzählung von Hausnummern, so liegt die Straße komplett in der jeweiligen Lagekategorie.

# Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt in Anlehnung an das MiHG für nicht preisgebundenen Wohnraum, der seit dem 3. Oktober 1990 in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt wurde bzw. aus Räumen wieder hergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr nutzbar waren oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Lage und Ausstattung anders als zu Wohnzwecken dienen. Weiterhin gilt er für Wohnungen, die bis 31. Dezember 1997 den Regelungen des Mietüberleitungsgesetzes unterliegen.

Dieser Mietspiegel gilt nicht, wenn folgende Kriterien vorliegen:

- die Wohnung hat einen Staffelmietvertrag,
- die Wohnung ist möbliert oder teilmöbliert,
- die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- für die Wohnung ist ein Zeitmietvertrag über einen Zeitraum bis zu einem Jahr abgeschlossen,
- die Wohnung befindet sich in einem 1- oder 2-Familienhaus,
- die Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt,
- die Wohnung ist an einen Verwandten 1. oder 2. Grades vermietet,
- die Wohnung ist öffentlich gefördert, d. h. es besteht Mietpreisbindung,
- die Wohnung wird zu Ferien- oder Freizeitzwecken vermietet,
- die Wohnung hat keine Küche oder Kochnische,
- die Wohnung ist nicht abgeschlossen,
- die Wohnung ist mit einer Gefälligkeitsmiete versehen,
- die Wohnung wird als Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnung genutzt.

Dieser 2. Bautzener Mietspiegel ist ab 1. Januar 2000 gültig.  
Der 1. Bautzener Mietspiegel verliert seine Gültigkeit.

# Rechtsgrundlagen

Ein Vermieter kann nach § 2 MiHG verlangen, dass der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zustimmt, wenn drei Voraussetzungen vorliegen:

1. Die bisher gültige Miete ist seit einem Jahr unverändert (nicht bei Erhöhungen der Miete auf Grund von Modernisierungen oder auf Grund von Betriebs- und Kapitalkostenenerhöhungen; siehe §§ 3-5 MiHG).
2. Die bisher gültige Miete darf die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Ziffer 3 MiHG nicht übersteigen.
3. Die vom Vermieter verlangte künftige Miete übersteigt nicht die **ortsübliche Vergleichsmiete**.

Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist rechtlich nicht zulässig.

# Datenerhebung

Für 1.908 Wohnungen wurden Einzeldaten erfasst. Diese Erfassung wurde am 1. November 1999 abgeschlossen. Die Stichprobe von 12 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen (insgesamt 16.071 Wohnungen) berücksichtigt das Verhältnis der Eigentümergruppen und das Verhältnis der Baujahrsgruppen, die zur Gebäude- und Wohnungszählung 1995 ermittelt wurden (BWB und Erwerber 45 %, Genossenschaften 33 % und andere private Vermieter 22 %).

# Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihr Mietverhältnis zu ermitteln, gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

## 1. Schritt

Sie müssen prüfen, ob es sich bei Ihrer Wohnung um eine **mietspiegelrelevante Wohnung** handelt. Prüfen Sie dies an Hand der Gründe des Kapitels „Geltungsbereich“. Handelt es sich um eine mietspiegelrelevante Wohnung, dann gehen Sie zum nächsten Schritt über.

## 2. Schritt

Sie müssen das **richtige Mietspiegelfeld** für Ihre Wohnung ermitteln. Sie finden dieses, indem Sie die **Ausstattungsmerkmale** Ihrer Wohnung mit den Merkmalen in den Tabellen 1 oder 2 (Seite 4 und 5) vergleichen. Alle Wohnungen, die über Innen-WC, Bad oder Dusche und ein modernes Heizungs-system (Sammelheizung) verfügen, sind in Tabelle 1 zu suchen. Fehlt wenigstens eines dieser drei Ausstattungsmerkmale, dann arbeiten Sie mit dem 4. Schritt in Tabelle 2 weiter. In diesem Fall spielt das Baujahr keine Rolle.

## 3. Schritt

Das **Baujahr** des Gebäudes, in dem sich Ihre Wohnung befindet, werden Sie wahrscheinlich kennen. Anderenfalls bitten Sie Ihren Vermieter um diese Information.

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter und den Modernisierungsgrad erläutert. Es wurden fünf Baujahrsgruppen gebildet:

Baujahr	bis 1919
Baujahr	1920 bis 1948
Baujahr	1949 bis 1970
Baujahr	1971 bis 1990
Baujahr	1991 bis 1999

Diese Baujahrsgruppen charakterisieren die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen. Eine Vergleichbarkeit wird über Rückschlüsse auf die übliche Bauweise bestimmter Zeiträume ermöglicht.

Nun können Sie eine genaue Einordnung in Spalte 2 vornehmen.

## 4. Schritt

Die Zuordnung der Wohnung in eine **Lagekategorie** ist erforderlich. Die Wohnlage spiegelt die Qualität des Wohnumfeldes wider. Dabei werden zwei Lagekategorien unterschieden:

- Lage 1: überdurchschnittliche bzw. bessere Wohnlage,
- Lage 2: durchschnittliche und schlechtere Wohnlage.

Zur Festlegung der Lagekategorien wurden folgende sechs Lagemerkmale herangezogen:

1. Immissionen (Lärm, Geruch);
2. Art der Bebauung, Wohndichte;
3. Freiflächen; Grünflächen;
4. Infrastrukturausstattung (Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten);
5. Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit;
6. Straßenbild (konfliktminimierte Verkehrsverhältnisse, Erscheinungsbild des Straßenraumes).

Die Darstellung im Stadtplan auf den Seiten 8 und 9 dient nur zur Übersicht. Die eindeutige Zuordnung der Wohnlage ergibt sich aus dem alphabetisch geordneten Wohnlageverzeichnis (Spalte „Wohnlage Nr.“) auf den Seiten 6, 10 und 11.

## 5. Schritt

Die Ermittlung der **Modernisierungsstufe** ist notwendig, um die konkreten baulichen Bedingungen Ihrer Wohnung möglichst genau zu definieren. Dabei dürfen die Modernisierungen nicht vom derzeitigen Mieter veranlasst sein. Es wird eine Unterteilung in drei Modernisierungsstufen vorgenommen:

1. nicht modernisiert – bisher erfolgten keine baulichen Veränderungen
  - eine Außentoilette wird von mehreren Mietparteien genutzt
2. teilmodernisiert – die Wohnung wurde seit dem 3. Oktober 1990 nur teilweise baulich oder in der Ausstattung verbessert
  - Bad und/oder Dusche ist vorhanden



3. voll modernisiert – sind Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, in denen nach dem 3. Oktober 1990 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dabei müssen folgende Kriterien erfüllt sein:
- Heizungsanlage  
Entweder wurde nach dem 3. Oktober 1990 eine neue Heizungsanlage eingebaut, oder eine bisher vorhandene Heizungsanlage wurde nach dem 3. Oktober 1990 auf eine regelbare Zweikreisheizung umgestellt.
  - Sanitärbereich  
Entweder erfolgte der Ersteinbau eines Innen-WC nach dem 3. Oktober 1990, oder ein bisher vorhandenes Innen-WC wurde mit einer Spüleinrichtung mit Sparmöglichkeit nach dem 3. Oktober 1990 modernisiert. Des Weiteren erfolgte der Ersteinbau oder Neueinbau eines Bades/Dusche nach dem 3. Oktober 1990, oder ein bisher vorhandenes Bad/Dusche wurde mit einer Wanne mit Wannenträger und Fliesen sowie neuen Boden- und Wandfliesen bis mindestens 1,60m Höhe ab 3. Oktober 1990 ausgestattet. Ist für diese Wohnung außerhalb von Bad/Dusche keine Möglichkeit der Waschmaschinenbetriebs vorgesehen, so müssen entsprechende Anschlüsse und Schutzschalter für die Betreibung einer Waschmaschine dort vorhanden sein. Des Weiteren wurde die Warmwasserbereitung nach dem 3. Oktober 1990 modernisiert.
  - Fenster  
Nach dem 3. Oktober 1990 wurden neue wärmedämmende Fenster mit Isolierverglasung eingebaut.
  - Wärmedämmung  
Nach dem 3. Oktober 1990 wurden bauliche Maßnahmen der Wärmedämmung entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung durchgeführt.
  - Elektroinstallation  
Nach dem 3. Oktober 1990 wurde die Haus- und Wohnungsinstallation an die gültigen DIN-Normen angepasst.
  - Haus- und Wohnungszugang  
Nach dem 3. Oktober 1990 wurden einbruchshemmende Haus(außen)türen mit Schließ- und Sprechanlage und/oder einbruchshemmende Wohnungstüren eingebaut.

Wenn Sie die Modernisierungsstufe Ihrer Wohnung ermittelt haben, können Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Tabellenfeld in Spalte A, B oder C konkret bestimmen. Sie können darin den Durchschnittswert für die Nettokaltmiete vergleichbarer Wohnungen ablesen. Die Angaben verstehen sich in DM oder Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die untere Zeile der einzelnen Felderhälften in den Spalten A, B und C sind die Preisspannen, die den oberen und unteren Grenzwert der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Wohnungskategorien wiedergeben. Bei den Werten in Klammern handelt es sich um den Mittelwert aller untersuchten Mietwerte.

### 6. Schritt

Die ausgewiesenen **Preisspannen** für jeden Wohnungstyp sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Mietspiegeltabelle aufgeführten Merkmale hinaus weitere individuelle Besonderheiten aufweisen können.

Eine besser ausgestattete Wohnung soll in der oberen Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert), eine schlechter ausgestattete Wohnung in der unteren Teilspanne (unterer Grenzwert bis Mittelwert) eingeordnet werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Faktoren, d. h. die Einordnung der Wohnung als unterdurchschnittlich oder überdurchschnittlich ausgestattet.

### Wohnwertmindernde Merkmale

1. unterlassene Instandhaltung von Dach und/oder Fassade	20 %
2. unterlassene Instandhaltung des Treppenhauses	10 %
3. die Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)	10 %
4. ein Aufzug ist trotz geltender Vorschrift nicht vorhanden	10 %
5. die Vorschriften der geltenden Wärmeschutzverordnung werden nicht eingehalten	20 %
6. eine permanente Warmwasserversorgung ist nicht vorhanden	20 %
7. die Wasserverbrauchsabrechnung erfolgt nicht verbrauchsabhängig	10 %
	100 %

### Wohnwerterhöhende Merkmale

1. ein Fahrradabstellraum und/oder Wäschetrockenraum ist vorhanden	10 %
2. Bad und WC sind getrennt und/oder es werden hochwertige Armaturen verwendet	10 %
3. der Fliesenspiegel in der Küche befindet sich über der Nassstrecke	10 %
4. der gesamte Fußboden ist mit Fliesen und/oder Parkett und/oder Fußbodenheizung versehen	20 %
5. Balkon oder Terrasse oder Loggia ist vorhanden	30 %
6. Stellplatz oder Carport oder Garage ist in unmittelbarer Nähe der Wohnung zur individuellen Verfügung vorhanden	20 %
	100 %

Die wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale sind den angegebenen Prozentzahlen entsprechend zu berücksichtigen. Dabei sind die auftretenden Merkmale in den beiden Merkmalsgruppen jeweils getrennt zu addieren, anschließend sind die addierten wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale gegeneinander zu verrechnen.

### Beispiel:

Zwei wohnwerterhöhende Merkmale mit insgesamt 30%-Punkten sowie ein wohnwertminderndes Merkmal mit 20%-Punkten ergibt eine mögliche Erhöhung von 10%-Punkten der oberen Teilspanne gegenüber dem Mittelwert.

Bei einer vollausgestatteten Wohnung, Baujahr bis 1919, Lage 1 und vollmodernisiert (Feld A1) führt dies zu folgender Berechnung:

Die obere Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert) beträgt 1,77 DM (9,93 DM bis 11,70 DM). Eine 10%ige Erhöhung entspricht somit 0,177 DM (gerundet 0,18 DM).

Eine zulässige Nettokaltmiete, d.h. 9,93 DM Mittelwert plus 0,18 DM Erhöhung, beträgt damit 10,11 DM. Alle Werte sind Angaben in DM/m<sup>2</sup>.

# Anhang

## Begriffsdefinitionen

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist die verlangte Miete bezüglich der „üblichen Entgelte“ vergleichbarer Wohnungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die in einer Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG).

Die **Nettokaltmiete** ist die im vorliegenden Mietspiegel bezeichnete Miete (Entgelt für die gemieteten Räume) unter Abzug der gesetzlich möglichen und vom Mieter angewandten Mietminderung, aber ohne die kalten Betriebskosten und ohne die Kosten für Warmwasser und Heizung.

Die **Bruttokaltmiete** umfasst die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten.

Die **kalten Betriebskosten** sind die durch den Vermieter im Mietvertrag oder durch Erklärungen auf den Mieter umgelegten Kosten für die in der Anlage 3 des § 27 der 2. Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Positionen.

Die **Gesamtmiete** ist die Summe der Nettokaltmiete, der kalten Betriebskosten, der Kosten für Warmwasser und Heizung, der Modernisierungumlage und der freiwillig vereinbarten Erhöhung für Reparaturen. Daneben kann es durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter noch zu weiteren Zu- und Abschlägen kommen.

## Wohnungsgröße

Wird die Wohnungsgröße (Wohnfläche) nach der II. BV bestimmt, gilt: es zählen alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die nur zu dieser Wohnung gehören.

Nicht dazu zählen:

- Zubehörräume, z. B. Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen,
- Wirtschaftsräume, z. B. Vorratsräume, Ställe, Scheunen,
- Räume, die den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen,
- Geschäftsräume.

Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern wird voll gerechnet. Bei einer Höhe von mehr als einem Meter, aber weniger als zwei Metern wird die Grundfläche zur Hälfte angerechnet; das gleiche gilt für Balkone, Loggien o. ä., die ausschließlich zu einer bestimmten Wohnung gehören.

Raumteile unter einem Meter Höhe bleiben unberücksichtigt.

Unter **Summelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärmezufuhr von einer zentralen Stelle aus geschieht und die automatisch ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume der Wohnung erwärmt. Dazu zählen Fern-, Zentral-, Etagen- oder Blockheizungen, die mit Öl, Elektroenergie, Erdgas oder mit Flüssiggas gespeist werden.

Unter **Innen-WC** sind gesonderte Räume (auch gemeinsame Räume mit Bad/Dusche) innerhalb der Wohnung für Toilette mit Wasserspülung und mit Handwaschbecken zu verstehen.

Unter **Bad/Dusche** sind gesonderte Räume innerhalb der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche, einer dazugehörenden Warmwasserversorgungsanlage und Handwaschbecken zu verstehen. Die Art und der Ort der Warmwassererzeugungsanlage sind unerheblich.



**lni hornig**  
Immobilien – RDM



Neu – Am Rathaus  
Hauptmarkt 2

Telefon (0 35 91) 53 05 80  
Telefax (0 35 91) 53 05 81  
Funk (01 71) 8 51 03 37

G. WEDER und D. BURGHARDT  
IMMOBILIEN GbR



Immobilien • Verkauf  
Vermittlung • Hausverwaltung

Martin-Hoop-Straße 1  
02625 Bautzen  
Telefon / Telefax (0 35 91) 4 74 86  
<http://mon.de/dd/weder&burghardt>

**J. ZSCHIESCHE**



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT · KG

Kurt-Pchalek-Straße 33 (Eingang Dr.-E.-Mucke-Straße) · 02625 Bautzen  
Telefon (0 35 91) 37 92-0

- Haus- und Grundstücksverwaltungen
- WEG-Verwaltungen
- Bauplanungen und Baubetreuung
- Bauleitertätigkeiten
- Grundstücks- und Wohnungsvermittlungen nach § 34c GewO
- Hauswartdienste und Gebäudeservice
- Finanzierungs- und Versicherungsvermittlungen

Von der Landesbaubehörde zugelassenes BAUBETREUUNGSUNTERNEHMEN

**Alsche = Immobilien GmbH**

Beratung · Vermittlung · Vermietung  
Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

02625 Bautzen, Karl-Marx-Straße 1  
Telefon / Telefax (0 35 91) 4 10 40

SACHVERSTÄNDIGENSOZIELTÄT  
**ZSCHIESCHE, AUST & DAVID**

- Schadensdokumentationen
- Bauschadensermittlungen / -gutachten
- Baupreisberechnungen / -überprüfungen
- Bauherrenberatung / Projekterstellung
- Beweissicherungsgutachten
- Wertermittlungen / Verkehrswertgutachten
- Mietwertgutachten

**Jochim Zschiesche**  
Sachverständiger für Wertermittlungen  
Haus- und Grundbesitz  
Bausachverständiger  
Sachverständiger für Mieten  
und Pachten  
Mitglied im RDM und  
Verband SächSWU

**Olaf Aust**  
Dipl.-Baupr. (FH)  
Bausachverständiger  
Sachverständiger für Bauspreisen  
Bauschadensgutachter  
Mitglied in der Ingenieurkammer  
Sachsen

**Helge David**  
Bewertungssachverständiger  
für Mieten und Pachten  
Mitglied in der KDT und der FIABCI

Kurt-Pchalek-Straße 33, 02625 Bautzen, Telefon (0 35 91) 48 05 47

**Immobilien Alexander Graf**

Vermittlung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilien-  
häusern, Wohnanlagen, Eigentumswohnungen, Bau-  
grundstücken, Miet- und Gewerbeobjekten

Steinstraße 28  
02526 Bautzen

Telefon (0 35 91) 460 710  
Telefax (0 35 91) 460 711  
Funk (01 71) 45 81 302

**Carola Terber Immobilien**

Kurt-Pchalek-Straße 33 • 02625 Bautzen  
Telefon / Telefax (0 35 91) 4 41 81

Ihr Spezialist  
für preiswertes Wohnen



**Hausverwaltung Alexander Graf**

Verwaltung von Mietwohnungen, Eigentumswoh-  
nungen, Wohnanlagen, Grundstücken, Gewerbe-  
objekten nach dem WEG und Mietenverwaltung

Steinstraße 28  
02526 Bautzen

Telefon (0 35 91) 460 712  
Telefax (0 35 91) 460 711  
Funk (01 71) 45 81 302

# Auskünfte erteilen

## **Mieterverein Ostsachsen e.V.**

Äußere Lauenstraße 23  
02625 Bautzen  
Telefon (0 35 91) 4 43 37  
Telefax (0 35 91) 4 79 05

## **Stadtverwaltung Bautzen, Jugend- und Sozialamt**

### **Abteilung Wohnen und Soziale Dienste**

Fleischmarkt 1  
02625 Bautzen  
Telefon (0 35 91) 53 42 55 / 53 42 15  
Telefax (0 35 91) 53 45 55

### **Der Mietspiegel ist auch erhältlich bei:**

Pressestelle der Stadtverwaltung Bautzen  
Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen

Infotheken der Stadtverwaltung Bautzen

veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bautzen

ausgelegt im Lesesaal der Stadtbibliothek Bautzen  
Schloßstraße 10/12, 02625 Bautzen