

# 3. Bautzener Mietspiegel

## 3. Budyski špihel podružnych pjenjez



WARUM IN DIE FERNE SCHWEIFEN...  
**ZU HAUSE IN BAUTZEN.**  
 DOMA WE BUDYŠINJE.



**TLG**  
 IMMOBILIEN

TLG IMMOBILIEN GmbH · Budapester Straße 3 · 01069 Dresden  
 Vermietungshotline: 0180 / 2 854 854 (zum Ortstarif) · www.tlg.de

**Attraktive Wohnungen in ruhiger Lage in Bautzen.**



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
 "AUFBAU"**  
 Bautzen eG

Bertolt-Brecht-Straße 8a  
 02625 Bautzen  
 Telefon (0 35 91) 20 19 - 0  
 Telefax (0 35 91) 20 19 20  
 Internet [www.wg-aufbau-bautzen.de](http://www.wg-aufbau-bautzen.de)  
 E-Mail [info@wg-bautzen.de](mailto:info@wg-bautzen.de)



**Haus & Grund® Bautzen** 

**BAUTZENER VEREIN**  
 der privaten Haus-, Wohnungs-  
 und Grundeigentümer e.V.

Geschäftszeiten:  
 Dienstag 17.00–19.00  
 Donnerstag 8.00–12.00

Rosenstraße 13 • 02625 Bautzen  
 Telefon/Telefax: (035 91) 4 44 98

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN,  
 HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNG**

DIPL. BAU-ING. BRITT KLIESCH

BAUPLANUNG UND BAUBETREUUNG  
 HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNG VON EINZELOBJEKTEN UND WOHNEIGENTUMSANLAGEN  
 BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

---

Wallstraße 14 / 02625 Bautzen  
 Tel. / Fax (03591) 491660  
 Funk (01 74) 973 7587  
[IB.Kliesch@aol.com](mailto:IB.Kliesch@aol.com)

**Vermieten - Verwalten  
 Verkaufen**



**Der Vermieter, bei dem Sie gut wohnen**

Kleine Brüdergasse 3 • 02625 Bautzen  
 Tel. (0 35 91) 571-0 • Fax (0 35 91) 31 69  
[www.bwb-bautzen.de](http://www.bwb-bautzen.de) • [info@bwb-bautzen.de](mailto:info@bwb-bautzen.de)

**BAUTZENER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH** 



**Bautzener Mietergenossenschaft eG**

Dr.-Rohr-Straße 2  
 02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 211 122  
 Telefax (0 35 91) 31 89 513

**Öffnungszeiten**  
 Montag, Mittwoch–Freitag 8.00–16.00 Uhr  
 Dienstag 8.00–18.00 Uhr



1991  2001

im Dienst unserer Kunden!  
**IMMOBILIEN Harald Kießlich**

Vermittlung • Vermietung • Verkauf  
 Verwaltung • Hausmeisterservice

Reichenstraße 9 • Telefon (0 35 91) 49 17 64  
 02625 Bautzen • Telefax (0 35 91) 49 15 61  
[www.kiesslich-immobilien.de](http://www.kiesslich-immobilien.de) • Funk (01 72) 3 51 48 17



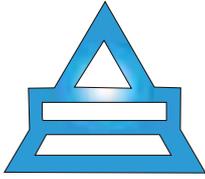
**Wohnungsbau genossenschaft  
 Einheit Bautzen**

Sie suchen eine Wohnung?  
 ... kommen Sie zu uns -  
 wir beraten Sie gern!

Litauer Straße 37 · 02625 Bautzen  
 Tel. (0351) - 29 36 0 · Fax: 29 36 16  
[www.wbgreichen-bautzen.de](http://www.wbgreichen-bautzen.de)  
[info@wbgreichen-bautzen.de](mailto:info@wbgreichen-bautzen.de)

*wohnen  
 ... und sich wohlfühlen*

# Vorbemerkung



*Ursula Zobel*

*Haus- und Grundstücksverwaltung*

*Kirchplatz 4    Telefon (035 91) 531481  
02625 Bautzen    Telefax (035 91) 531482*

## DVG Domus Verwaltungsgesellschaft mbH

AugustastraÙe 4, 02826 Görlitz

Telefon (03581) 649940  
Telefax (03581) 649948  
E-Mail [DVG.GR@t-online.de](mailto:DVG.GR@t-online.de)

Verwaltung – Vermietung – Verkauf  
Eigentumswohnungen & Mehrfamilienhäuser

Bautzen, Erich-Weinert-Str. 6–22  
Sanierte 2-, 3- und 4-RW mit Balkon  
48,6 m<sup>2</sup> bis 69,9 m<sup>2</sup>

Bundesvermögensamt Dresden

Fr. Marx

Telefon (03 51) 4 69 41 32  
Telefax (03 51) 4 69 44 44

## WOHPARK MARTIN-HOOP-STRASSE GbR

Hausverwaltung

Martin-Hoop-StraÙe 12, 02625 Bautzen

Telefon (03591) 304946    Fax (03591) 304948

Sie suchen eine sanierte Mietwohnung in herrlich ruhiger Wohnlage oder auch im Zentrum von Bautzen?  
Sie benötigen Gewerberäume in Bautzen?  
Kontaktieren Sie uns. Vielleicht finden wir gemeinsam eine Lösung zu fairen Konditionen, selbstverständlich provisionsfrei.

Der 3. Bautzener Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Bautzen im April 2003 gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die örtliche Vergleichsmiete 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 zu sorgen.

Dieser 3. 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  
(auch für GAIA Immobilien- und Verwaltungs GmbH)  
Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB)  
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG  
Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG
3. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Bautzen
4. Haus und Grund e.V.
5. Mieterverein Ostsachsen e.V.
6. Stadtverwaltung Bautzen (Amt für Bildung und Soziales, 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,  
Bautzener Immobilienagentur Carola Terber,  
Bundesvermögensamt Dresden, Arbeitsgebiete Löbau,  
DVG Domus Verwaltungsgesellschaft mbH,  
G. Weder und D. Burghardt Immobilien GbR,  
Haus- und Grundstücksverwaltung Ursula Zobel,  
Hornig Immobilien,  
Immobilien und Versicherungsvermittlungs GmbH, M. Klein,  
Immobilien Michael G. Dietzel,  
Immobilien Alexander Graf,  
Immobilien Harald Kießlich,  
Immobilien Michael Klein,  
Ingenieurbüro für Bauwesen und Hausverwaltung Dipl.-Ing. B. Kliesch,  
Regia-Immobilien GmbH,  
Sachverständigenbüro Schaks, Schürkämper, Kersten  
TLG Immobilien GmbH,  
VARIA Immobilien GmbH,  
Wohn- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Niederkaina,  
Wohnpark Martin-Hoop-StraÙe GbR,  
Zschiesche, Aust & David Sachverständigensozietät

konnten die notwendigen Einzeldaten erfasst und verarbeitet werden.  
Wir danken allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.



Amtsgericht  
Bautzen

### 3. Bautzener Mietspiegel gültig ab 01.01.2004

Alle Angaben in der Tabelle in EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche

			einfach
			alle Größen
Baujahr	Lage		1
bis 1948	1	A	3,27–4,60 € (3,89 €)
	2	B	2,22–4,09 € (3,15 €)
1949 bis 1970	1	C	1,69–4,85 € (4,08 €)
	2	D	3,19–4,40 € (4,05 €)
1971 bis 1990	1	E	4,09–4,60 € (4,32 €)
	2	F	3,16–3,86 € (3,40 €)
1991 bis 2003	1	G	
	2	H	

Ausstattung der Wohnung			
gut		gehoben	
Wohnungsgröße			
bis 49,99 m <sup>2</sup>	50 bis 79,99 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> und mehr	alle Größen
2	3	4	5
4,35–5,54 € (4,81 €)	4,11–5,17 € (4,79 €)	4,00–5,37 € (4,58 €)	4,60–5,62 € (5,20 €)
4,11–5,11 € (4,71 €)	4,11–5,09 € (4,57 €)	3,76–5,09 € (4,37 €)	4,60–5,22 € (4,88 €)
4,69–4,87 € (4,73 €)	4,55–4,86 € (4,73 €)	4,63–5,08 €* (4,79 €)*	4,32–4,96 €* (4,73 €)*
4,60–4,93 € (4,83 €)	4,28–4,86 € (4,74 €)	3,73–4,57 €* (4,22 €)*	
4,21–4,76 € (4,47 €)	4,02–4,71 € (4,30 €)	3,65–4,35 €* (4,11 €)*	4,40–5,01 € (4,75 €)
3,99–4,35 € (4,26 €)	3,85–4,35 € (4,17 €)	3,67–4,35 € (4,10 €)	4,05–4,85 € (4,36 €)
5,11–5,38 €* (5,20 €)*	5,01–5,11 €* (5,02 €)*	4,35–5,22 €* (4,73 €)*	5,11–5,62 € (5,29 €)
			4,60–5,37 €* (4,70 €)*

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

\* Tabellenfeld hat eingeschränkten Aussagewert, da nur eine geringe Anzahl Mietwerte die Grundlage zur Ermittlung des Durchschnittswertes bzw. der Spanne bildeten.

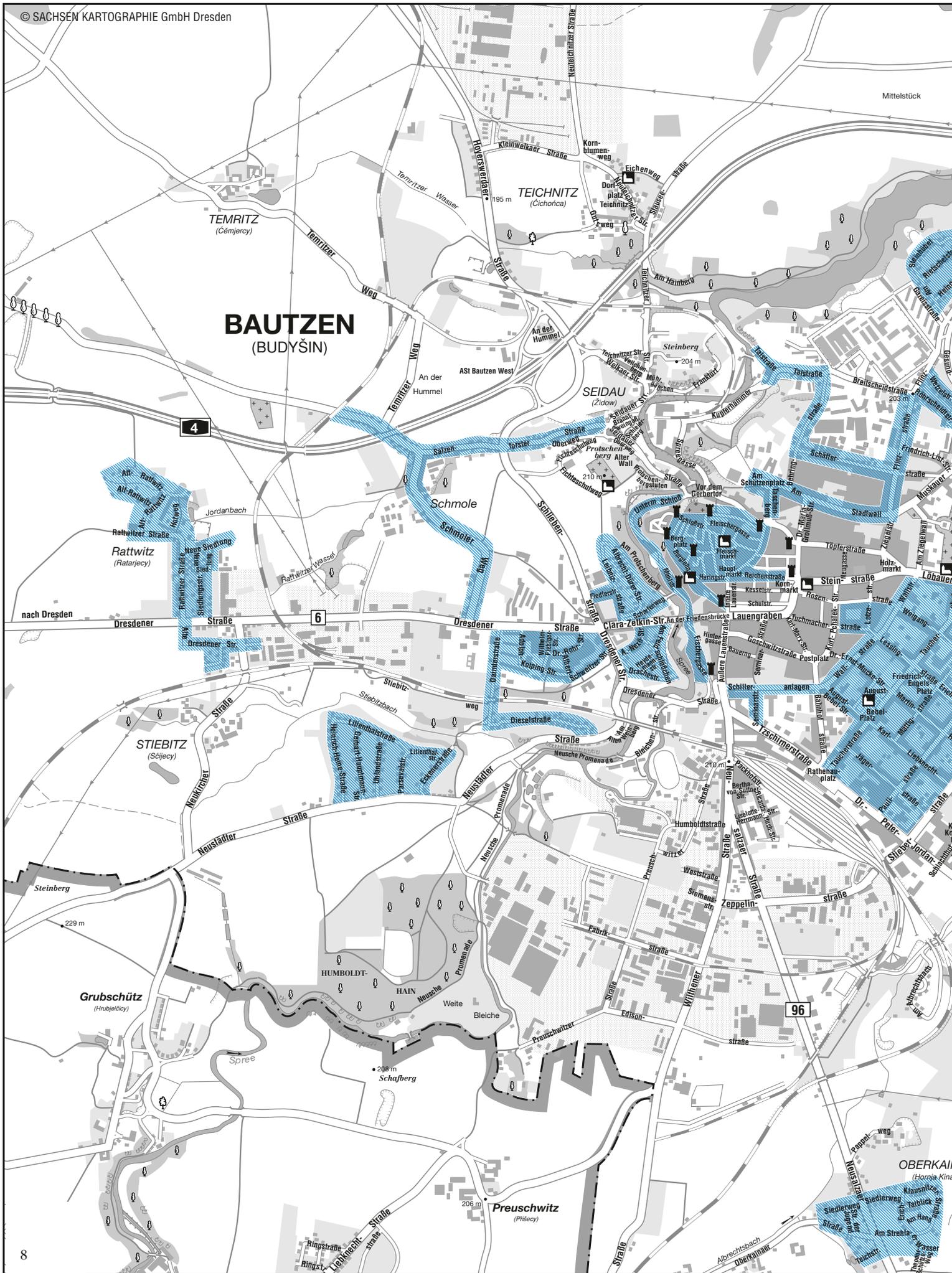
# Wohnlageverzeichnis nach Straßennamen

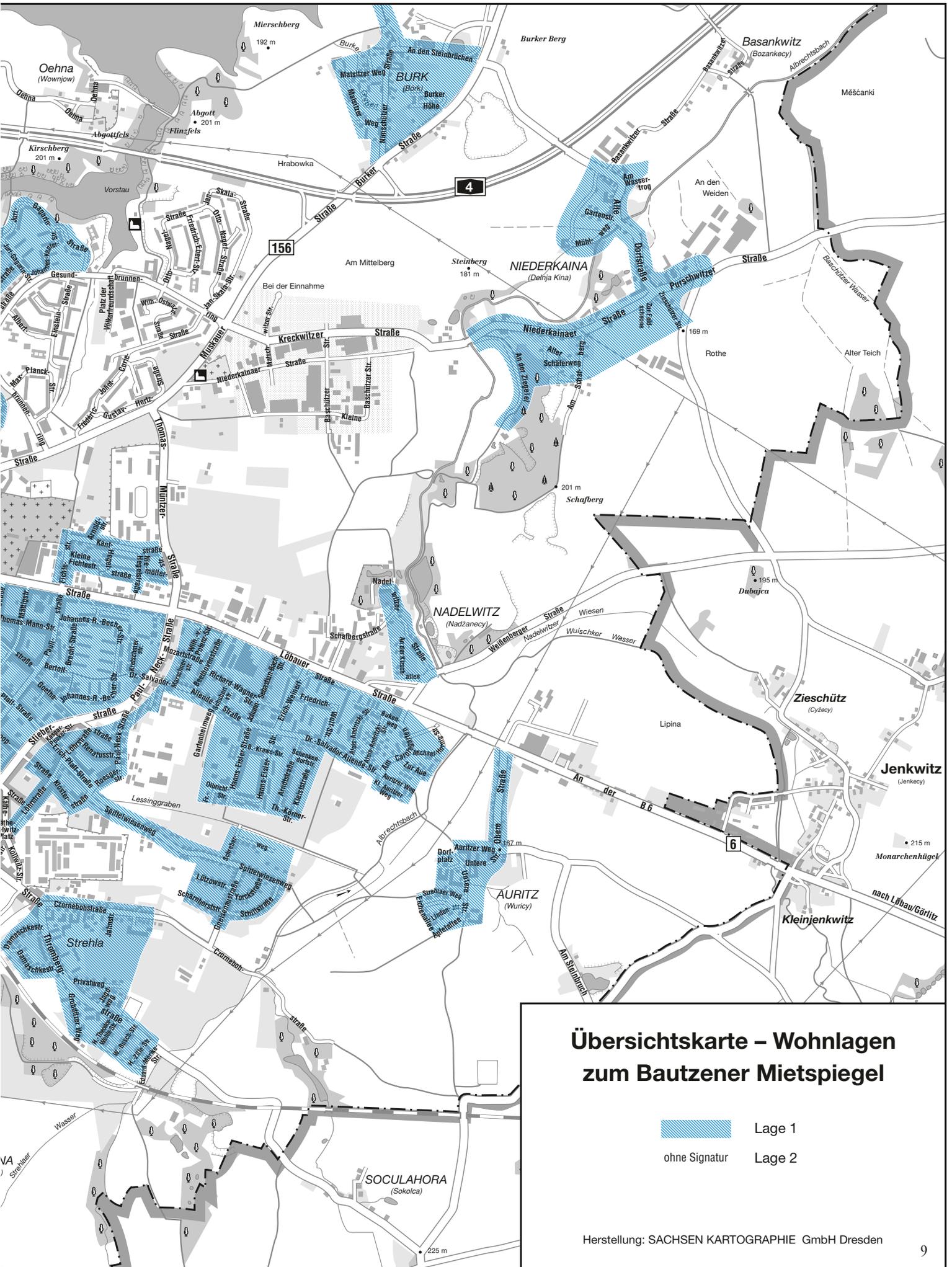
Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Adolf-Kolping-Straße					1
Alber-Einstein-Straße					2
Albert-Schweitzer-Straße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1
Alois-Andritzki-Straße					1
Alte Dorfstraße					1
Alte Dresdener Straße					1
Alter Schäferweg					1
Alt-Rattwitz					1
Am Albrechtsbach					2
Am Alten Weinberg					2
Am Anger					2
Am Carolagarten					1
Am Chorberg					2
Am Feldschlößchen					1
Am Hainberg					2
Am Hang					1
Am Protschenberg					1
Am Schafberg					1
Am Schneiderberg					2
Am Schützenplatz					1
Am Stadtwall					1
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 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 Dorfplatz					1
Auritzer Weg					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
Bloaschütz					2
Boblitzer Straße					2
Bolbritz					2
Branntweingäßchen					2
Breitengasse					1
Breitscheidstraße					2
Burglehn					1
Burgplatz					1
Burker Höhe					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Burker Straße					2
Buttermarkt					2
Clara-Zetkin-Straße					2
Czornebohstraße					1
Daimlerstraße					1
Damaschkestraße					1
Dieselstraße					1
Döberkitz					2
Domgasse					1
Dorfplatz Technitz					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-Mörike-Straße					1
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
Felix-Wilhelm-Weg					1
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischergasse					1
Fleischergasse					1
Fleischmarkt					1
Fliederweg					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
Gneisenaustraße					1
Goethestraße					1
Goschwitzstraße					2
Großdubrauer Straße					2
Große Brüdergasse					1

# Übersichtskarte Stadt Bautzen







## Übersichtskarte – Wohnlagen zum Bautzener Mietspiegel

- Lage 1
- ohne Signatur Lage 2

Herstellung: SACHSEN KARTOGRAPHIE GmbH Dresden

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Großwelkaer Straße					2
Grubditzer Weg					1
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
Hintere Brüdergasse					1
Hintere Reichenstraße					2
Hintergasse					2
Hinterm Schmiedeteich					2
Hofweg					1
Hohengasse					1
Hohlweg					2
Holzmarkt					2
Hoyerswerdaer Straße					2
Humboldtstraße					2
Innere Lauenstraße					2
Jagdweg					1
Jägerstraße					1
Jahnstraße					1
Jan-Skala-Straße					2
Johannes-Kepler-Straße					1
Johannes-R.-Becher-Straße					1
Johann-Sebastian-Bach-Straße					1
Juri-Gagarin-Straße					1
Kantstraße					1
Karl-Liebknecht-Straße	1	41	2	38	1
Karl-Liebknecht-Straße			40	52	2
Karl-Marx-Straße					2
Karl-Thomas-Weg					2
Kaspar-Peuker-Straße					1
Käthe-Kollwitz-Platz					2
Käthe-Kollwitz-Straße					2
Kesselstraße					2
Kirchgasse					2
Kirchplatz					2
Kleine Baschützer 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

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Lilienthalstraße					1
Lindenstraße					1
Liselotte-Herrmann-Straße					2
Löbauer Straße					2
Löhrstraße	9	27	2	20	1
Löhrstraße			22	28	2
Löschau					2
Lotzestraße	1	9	2	12	2
Lotzestraße	11	17	16	22	1
Lubachau					2
Lützowstraße					1
Malschwitzer Straße					2
Malsitzer Weg					1
Marschnerstraße					1
Martin-Hoop-Straße					1
Matthäus-Lange-Straße					2
Mätzigstraße					1
Max-Militzer-Weg					1
Max-Planck-Straße					2
Messergasse					1
Michael-Hornig-Straße					1
Milkwitzer Weg					2
Mönchsgasse					1
Mönchskirche					1
Mozartstraße					1
Mühlgäßchen					2
Mühlstraße					1
Mühlorgasse					1
Mühlweg					1
Muskauer Straße					2
Nadelwitzer Straße					1
Neue Siedlung					1
Neue Straße					2
Neugasse					2
Neukircher Straße					2
Neumalsitz					2
Neusalzaer Straße					2
Neusche Promenade					2
Neustädter Straße					2
Neuteichnitzer Straße					2
Nicolaipforte					1
Nicolaistufen					1
Niederkainaer Straße	1	13	14	32	2
Niederkainaer Straße	31	79g	40	78	1
Niederuhna					2
Niemöllerstraße					1
Nikolaus-Otto-Straße					2
Nimschützer Straße					1
Obere Straße					1
Oberkainaer Straße					1
Oberuhna					2
Oberweg					2
Oehna					2
Ortenburg					1
Otto-Nagel-Straße					2
Packhofstraße					2
Pappelweg					1
Parsevalstraße					1
Paulistraße					1
Paul-Neck-Straße	1	23	2	26	2
Paul-Neck-Straße	55	141	28	40	1
Peter-Buck-Straße					2
Philipp-Reis-Straße					2
Platz der Völkerfreundschaft					2
Postplatz					2
Predigergasse					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Preuschwitzer Straße					2
Privatweg					1
Protschenbergstufen					2
Purschwitzer Straße					1
Rabitzer Straße					2
Rathenauplatz					2
Rattwitzer Straße					1
Reichenstraße					1
Renatusstraße					1
Ricarda-Huch-Straße					2
Richard-Wagner-Straße					1
Rietschelstraße					1
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
Schafbergstraße					2
Schäfferstraße	3	23	2	26	2
Schäfferstraße	27	45	28	48	1
Scharfenweg					1
Scharnhorststraße					1
Schenkendorfstraße					1
Schilleranlagen					1
Schillstraße					1
Schlachthofstraße					2
Schleierberg					2
Schliebenstraße					2
Schloßgraben					1
Schloßstraße					1
Schmiedegasse					2
Schmochütz					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
Siedlungsstraße					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
Temritz					2
Temritzer Weg					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Theatergasse					2
Theodor-Körner-Straße					1
Theodor-Schütze-Weg					1
Thomas-Mann-Straße					1
Thomas-Müntzer-Straße					2
Thrombergstraße					1
Töpferstraße					2
Tuchmacherstraße					2
Tzschirnerstraße					2
Uferweg					1
Uhlandstraße					1
Untere Straße					1
Unterm Schloss					1
Veilchenberg					2
Vor dem Gerbertor					2
Vor dem Schülertor					2
Vor der Fischerpforte					1
Wallstraße					1
Weingangstraße					1
Weißberger 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 Felscheune					1

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

# Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt** für nicht preisgebundenen Wohnraum, sofern nicht die folgenden Kriterien zutreffen:

- 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 Freizeitwecken 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 3. Bautzener Mietspiegel ist ab 1. Januar 2004 gültig.  
Der 2. Bautzener Mietspiegel verliert seine Gültigkeit.

# Rechtsgrundlagen

Ein Vermieter kann nach § 558 Abs.1 BGB vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, – abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) – seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

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

# Datenerhebung

Für 1.760 Wohnungen wurden Einzeldaten erfasst. Diese Erfassung wurde am 15. Juli 2003 abgeschlossen. Die Stichprobe von 11 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen (insgesamt 16.071 Wohnungen) berücksichtigt das Verhältnis der Eigentümergruppen und das Verhältnis der Baualtersgruppen, die zur Gebäude- und Wohnungszählung 1995 ermittelt wurden (Großvermieter 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 für einfachen, guten oder gehobenen Wohnraum in der folgenden Definition der Ausstattungskategorien vergleichen.

### Einfache Ausstattung

Einfach ist alles, was nicht gut oder gehoben ist.

### Gute Ausstattung

#### Pflichtmerkmale

Folgende Merkmale müssen zwingend vorhanden sein:

- Bad, IWC und regelbare Zentralheizung\*
- Elektroinstallation: Haus- und Wohnungsinstallation entsprechend der DIN-Norm

#### Auswahlmerkmale

Von folgenden Merkmalen müssen mindestens 4 erfüllt sein:

- einbruchhemmende Haus- oder Wohnungstüren (ET1-Prüfung / Prüfzeichen)
  - Schließ- und Sprechanlage
  - wärmedämmende isolierverglaste Fenster
  - Wärmedämmung entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung
  - WC-Spüleinrichtung hat eine Sparmöglichkeit
  - Bad ist gefliest
- Insgesamt müssen 6 von 8 Merkmalen erfüllt sein, um die betreffende Wohnung in diese Kategorie einzuordnen.

### Gehobene Ausstattung

#### Pflichtmerkmale

- Bad, IWC und regelbare Zentralheizung\* vorhanden
- Elektroinstallation: Haus- und Wohnungsinstallation entsprechend der DIN-Norm
- Bad ist gefliest

#### Auswahlmerkmale (aus „Guter Ausstattung“, mindestens 4 erfüllt)

- einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren (ET1 – Prüfung / Prüfzeichen)
- Schließ- und Sprechanlage
- wärmedämmende isolierverglaste Fenster
- Wärmedämmung entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung
- WC-Spüleinrichtung hat eine Sparmöglichkeit

#### Zusatz-Auswahlmerkmale

Zusätzlich mindestens 3 der folgenden Ausstattungsmerkmale

- zweites separates WC (Gäste-WC)
- Badewanne und Duschbecken im Bad als getrennte Einrichtung
- Balkon, Loggia oder Terrasse zur individuellen Nutzung vorhanden
- Aufzug vorhanden
- Einbauküche, aber keine Miniküche, einschließlich der technischen Geräte (vom Vermieter / Eigentümer zur Verfügung gestellt)
- Fußboden ist in der Küche und einem weiteren Raum – außer Bad – mit Parkett, Fliesen oder Laminat versehen
- Garage, Carport oder Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur individuellen Verfügung vorhanden (auch gegen extra Entgelt – Angebot ist ausreichend)

Insgesamt müssen 10 der 15 Merkmale erfüllt sein, um die betreffende Wohnung in diese Kategorie einzuordnen.

\* entsprechend der Heizanlagen- und Heizkostenverordnung

### 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 klassifiziert. Es wurden vier Baujahresgruppen gebildet:

- Baujahr bis 1948
- Baujahr 1949 bis 1970
- Baujahr 1971 bis 1990
- Baujahr 1991 bis 2003

Diese Baujahresgruppen 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 der ersten Spalte 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

Wenn Ihre Wohnung zur Kategorie „gut ausgestattet“ gehört, müssen Sie die **Wohnungsgröße** bei der Festlegung berücksichtigen.

Jetzt können Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Tabellenfeld bestimmen. Sie können darin den Durchschnittswert für die Nettokaltmiete vergleichbarer Wohnungen ablesen. Die Angaben verstehen sich in Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die obere Zeile der einzelnen Felder in den Spalten 1 bis 5 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 %
<hr/>	
	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 %
<hr/>	
	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 gut ausgestatteten Wohnung, Baujahr 1948, Lage 1, 80 m<sup>2</sup> groß, führt dies zu folgender Berechnung:

Die obere Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert) beträgt 0,79 € (4,58 € bis 5,37 €). Eine 10%ige Erhöhung entspricht somit gerundet 0,08 €.

Eine zulässige Nettokaltmiete, d.h. 4,58 € Mittelwert plus 0,08 € Erhöhung, beträgt 4,66 €.

Alle Werte sind Angaben in Euro/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.

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. 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:

- Zuhörerräume, 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 **regelbarer Zentralheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärmezufuhr von einer zentralen Stelle aus geschieht, die automatisch ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume der Wohnung erwärmt und dabei durch den Mieter regelbar ist. 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.



## IMMOBILIEN MICHAEL G. DIETZEL

(Bankkaufmann/Betriebswirt)

seit über 12 Jahren die seriöse Adresse für Ihre Immobilie

Vermietung - Verkauf - Verwaltung - Finanzierung -  
Wohnungsbörse - Beratung rund um die Immobilie

**Hintere Reichenstraße 24 • 02625 Bautzen**

Telefon (0 35 91) 4 50 67 oder (01 71) 6 30 42 22

Telefax (0 35 91) 4 33 04 • E-Mail: immodietzel@aol.com

## FÜR SIE VOR ORT!



### Immobilien

und Versicherungsvermittlungs GmbH

IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG HAUSMEISTERSERVICE VERSICHERUNGEN



## M. K. Immobilien und Versicherungsvermittlungs GmbH

W.-Ostwald-Straße 41, 02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 4 86 10

Telefax (0 35 91) 4 86 12

E-Mail: MKImmobilien@aol.com

## Sachverständigenbüro Schaks • Schürkämper • Kersten

Bewertung von Grundstücken,  
Mieten, Bauschäden

Tzschirnerstraße 13

02625 Bautzen

Telefon (03591) 49 1101, Telefax (03591) 49 1103

## VARIA Immobilien GmbH BAUTZEN - PIRNA

**Hausverwaltung**

**Verkauf – Vermietung**

**Bautzen**

**Bahnhofstraße 10  
Telefon (0 35 91) 35 16 88  
Telefax (0 35 91) 35 16 90**

**Bautzen**

**An der Friedensbrücke 4  
Telefon (0 35 91) 49 53 11 o. -12  
Telefax (0 35 91) 49 53 13**

**lni hornig**  
Immobilien – RDM



**Hauptmarkt 2**

[www.hornig-immobilien.de](http://www.hornig-immobilien.de)

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>

**REGIA-Immobilien GmbH**

Ihr kompetenter Partner  
Verwaltung • Vermietung • Verkauf

Wendischer Graben 26  
02625 Bautzen

Tel. (0 35 91) 46 04 34 oder 52 23 12

**Asche = Immobilien GmbH**

Beratung • Vermittlung • Vermietung  
Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

02625 Bautzen, Karl-Marx-Straße 1

Telefon / Telefax (0 35 91) 4 10 40

Funk (01 72) 9 49 07 09

E-Mail [Asche-Immobilien@gmx.de](mailto:Asche-Immobilien@gmx.de)

**SACHVERSTÄNDIGENSOZietät**  
**ZSCHIESCHE, AUST & DAVID**

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

**Joachim Zschiesche**  
Sachverständiger für Wertermittlungen  
Haus- und Grundbesitz  
Bausachverständiger  
Sachverständiger für Mieten  
und Pachten  
Mitglied im RDM und  
Verband SachsWU  
Mitglied des Gutachterausschusses  
im Landkreis Bautzen

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

**Heide David**  
Bewertungssachverständige  
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,  
Baugrundstücken, Miet- und Gewerbeobjekten*

*Wir sind Ihr kompetenter Partner für  
die Hausverwaltung und Hausmeisterservice*

Goschwitzstraße 18  
02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 460 710

Telefax (0 35 91) 460 711

Funk (01 78) 477 92 11

**Carola Terber Immobilien**

Kurt-Pchalek-Straße 33 • 02625 Bautzen

Telefon / Telefax (0 35 91) 4 41 81

*Ihr Spezialist  
für preiswertes Wohnen*



**GAIA – Der Vermieter in Bautzen**  
**Gesundbrunnen**

Ca. 1.900 topsanierte Wohnungen

Wir freuen uns auf  
Ihren Besuch!



GAIA Immobilien Verwaltung GmbH & Co.  
Objekt Bautzener Gesundbrunnen KG

Wilhelm-Ostwald-Straße 14  
02625 Bautzen

Fon (0 35 91) 6 77 0-0

Fax (0 35 91) 6 77 0-29

Mo.–Fr. 9.00–19.00 Uhr

# 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

Haus und Grund Bautzen e.V.  
Rosenstraße 13  
Telefon/Telefax (0 35 91) 4 44 98

Stadtverwaltung Bautzen, Amt für Bildung und Soziales  
Abteilung Wohnen und Soziale Dienste  
Postfach 11 09  
02601 Bautzen  
Telefon (0 35 91) 5 34 - 5 10 / - 5 11  
Telefax (0 35 91) 5 34 - 5 55  
E-Mail bildung-soziales@bautzen.de

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

Pressestelle der Stadtverwaltung Bautzen  
Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen

Bautzener Bürgerservice (Gewandhaus)

veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bautzen

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

und als PDF-Datei unter [www.bautzen.de](http://www.bautzen.de)