

# 1. Bautzener Mietspiegel

## 1. Budyski špihel podružnych pjenjeh



# Vorbemerkung

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz MHG). Er ist eine Übersicht über die in Bautzen im April 1998 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 MHG 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.

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

Dieser 1. Bautzener Mietspiegel wurde als **einvernehmlich festgestellter Mietspiegel** von der dafür gebildeten Arbeitsgruppe entwickelt. Diese setzte den Stadtratsbeschuß Nr. 514/06/97 vom 25. Juni 1997 zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bautzen um. An der Erarbeitung waren beteiligt:

1. Amtsgericht Bautzen
2. Bautzener Mietergenossenschaft
3. Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (BWB)
4. Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Bautzen
5. Haus und Grund Bautzen e.V.
6. Mieterverein Ostsachsen e.V.
7. Rebaco Grundbesitz GmbH (Rebaco)
8. Stadtverwaltung Bautzen, (Jugend- und Sozialamt, Stabsstelle Stadtentwicklung / Statistik)
9. Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG
10. Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG

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

Immobilien anders GmbH,  
Carola Terber Immobilien,  
Hornig Immobilien,  
Regia-Immobilien GmbH,  
Weder und Burghardt Immobilien GbR sowie  
Zschiesche, Joachim – Sachverständigenbüro für Wertermittlungen, Haus- und Grundbesitz

konnten die notwendigen Einzeldaten erfaßt und verarbeitet werden.

Wir danken allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.

## Berichtigung

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

**Seite 3,  
Tabelle 2, Spalte 1 (Ausstattung der Wohnung):**

**statt:** mit 2 und 3 Ausstattungsmerkmalen  
**richtig:** mit 2 von 3 Ausstattungsmerkmalen

sowie

**statt:** mit 1 und 3 Ausstattungsmerkmalen  
**richtig:** mit 1 von 3 Ausstattungsmerkmalen



# 1. Bautzener Mietspiegel gültig vom 1.7.1998 – 30.6.1999

**Tabelle 1** (alle Angaben in DM/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>4)</sup>	teilmodernisiert <sup>4)</sup>	nicht modernisiert
				A	B	C
mit Innen-WC mit Bad / Dusche mit modernen Heizsystem (Sammelheizung)	bis 1919	Lage 1	1	(10,27) 9,00–11,80	(8,64) 6,53–10,96	(5,03)* 4,33–5,31
		Lage 2	2	(10,42) 9,00–11,60	(9,38) 8,12–10,55	(5,23)* 3,97–6,70
	1920–1948	Lage 1	3	(10,15)* 9,00–10,91	(8,47) 7,42–10,00	
		Lage 2	4	(9,74) 9,00–10,32	(8,18) 5,42–10,50	
	1949–1970	Lage 1	5		(8,78) 8,45–9,34	
		Lage 2	6		(7,64) 5,33–9,32	(5,76)* 5,44–6,08
	1971–1990 <sup>5)</sup>	Lage 1	7		(7,48) 6,10–8,65	(5,90) 5,71–6,34
		Lage 2	8		(6,24) 5,69–6,81	(5,81) 5,59–6,21
	1991–1998 <sup>6)</sup>	Lage 1	9	(11,92) 11,00–13,00		
		Lage 2	10			

**Tabelle 2** (alle Angaben in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
Alle Wohnungen folgender Tabelle haben einen geringeren Ausstattungsgrad, es fehlt mindestens ein Ausstattungsmerkmal gegenüber der Tabelle 1.

Ausstattung der Wohnung	Baujahr	Lagekategorie		Modernisierungsstufe	
				teilmodernisiert <sup>4)</sup>	nicht modernisiert
				B	C
mit 2 und 3 Ausstattungs- merkmalen <sup>1)</sup>	beliebig	Lage 1	11	(6,22) 5,33–6,48	(5,27) 5,01–5,71
		Lage 2	12	(6,27) 5,13–8,00	(4,53) 3,60–5,49
mit 1 und 3 Ausstattungs- merkmalen <sup>2)</sup>	beliebig	Lage 1	13	(5,12)* 4,70–5,45	(4,13)* 3,05–5,31
		Lage 2	14	(5,90)* 4,50–6,70	(3,45) 3,09–3,93
ohne WC, Bad und Sammelheizung <sup>3)</sup>	beliebig	Lage 1	15		(3,42) 2,66–3,89
		Lage 2	16		(3,56) 2,62–4,45

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 Modernisierung oder Teilmodernisierung nach dem 3.10.90

5 In der Zeit vom 3. 10. 90 bis 31. 12. 90 wurden in der Stadt Bautzen keine neu errichteten Gebäude mit Wohnraum fertiggestellt.

6 Für die Baujahresgruppe 1991–1998 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

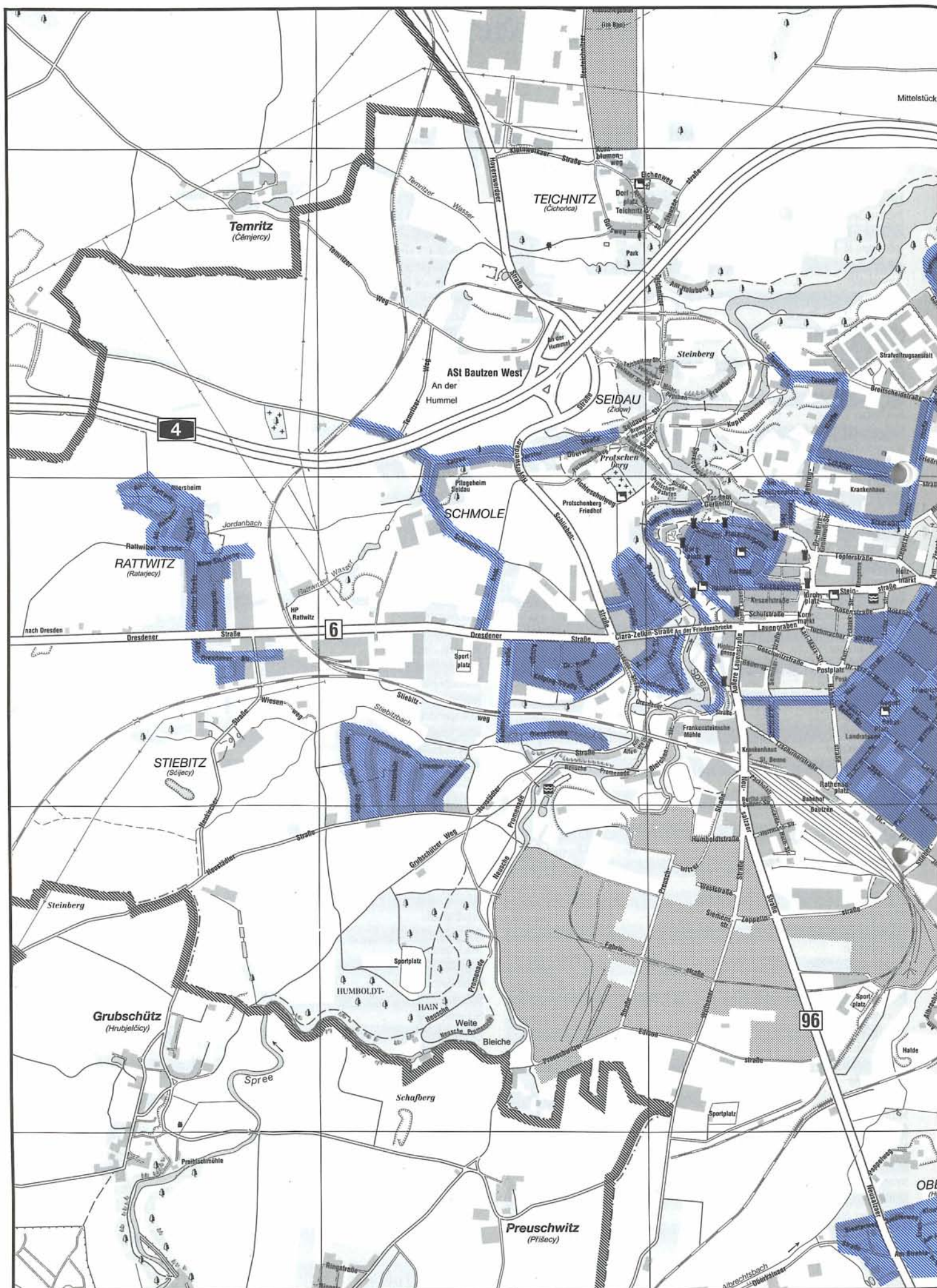
Straßenbezeichnung	Hausnummern		gerade		Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	von	bis	
Adolph-Kolping-Straße					1
Albert-Einstein-Straße					2
Albert-Schweitzer-Straße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1
Alois-Andritzki-Straße					1
Alt-Rattwitz					1
Alte Dorfstraße					1
Alte Dresdener Straße					1
Alter Schäferweg					1
Am Albrechtsbach					2
Am Alten Weinberg					2
Am Carolagarten					1
Am Feldschlößchen					1
Am Hainberg					2
Am Protschenberg					1
Am Schafberg					1
Am Schützenplatz					1
Am Stadtwall					1
Am Steinhübel					1
Am Strehlaer Wasser					1
Am Wassertrog					1
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
Arndtstraße					1
Arnoldstraße					1
August-Bebel-Platz					1
August-Bebel-Straße					1
Auritzer Weg					1
Äußere Lauenstraße					2
Bahnhofstraße					2
Basankwitzer Straße					2
Baschützer Straße					2
Bauerngasse					2
Beethovenstraße					1
Behringstraße					1
Bertha-von-Suttner-Straße					2
Bertolt-Brecht-Straße					1
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
Buttermarkt					2
Clara-Zetkin-Straße					2
Czornebohstraße					1
Daimlerstraße					1
Damaschkestraße					1
Dieselstraße					1
Domgasse					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.-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-Mörke-Straße					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
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischergasse					1
Fleischergasse					1
Fleischmarkt					1
Flinzstraße	1	23	2	40	1
Flinzstraße	27	71	42	70	2
Frankfurt					2
Frédéric-Joliot-Curie-Straße					2
Friedrich-Ebert-Straße					2
Friedrich-Engels-Platz					1
Friedrich-List-Straße					1
Friedrich-Olbricht-Straße					1
Friedrich-Wolf-Straße					1
Gareisstraße					2
Gartenheimweg					1
Gartenstraße					1
Gerberstraße					2
Gerhart-Hauptmann-Straße					1
Gesundbrunnenring					2
Gickelsberg					2
Gneisenaustraße					1
Goethestraße					1
Goschwitzstraße					2
Große Brüdergasse					1
Grubditzer Weg					1
Gustav-Hertz-Straße					2
Gutsweg					2
Hanns-Eisler-Straße					1
Hauensteingasse					2
Hauptmarkt					1
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
Hofweg					1
Hohengasse					1
Holzmarkt					2
Hoyerswerdaer Straße					2
Humboldtstraße					2
Innere Lauenstraße					2
Jagdweg					1
Jägerstraße					1
Jahnstraße					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern		gerade		Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	von	bis	
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-Liebknecht-Straße	1	41	2	38	1
Karl-Liebnecht-Straße			40	52	2
Karl-Marx-Straße					2
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
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
Liselotte-Herrmann-Straße					2
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
Lutzowstraße					1
Malschwitzer Straße					2
Malsitzer Weg					1
Marschnerstraße					1
Martin-Hoop-Straße					1
Mättigstraße					1
Max-Planck-Straße					2
Messergasse					1
Michael-Hornig-Straße					1
Mönchgasse					1
Mönchskirche					1
Mozartstraße					1
Mühlgäßchen					2
Mühlstraße					1
Mühlorgasse					1
Mühlweg					1
Muskauer Straße					2
Nadelwitzer Straße					1
Neue Siedlung					1
Neugasse					2
Neukircher Straße					2
Neusalzaer Straße					2
Neusche Promenade					2
Neustädter Straße					2
Neuteichnitzer Straße					2
Nicolaipforte					1

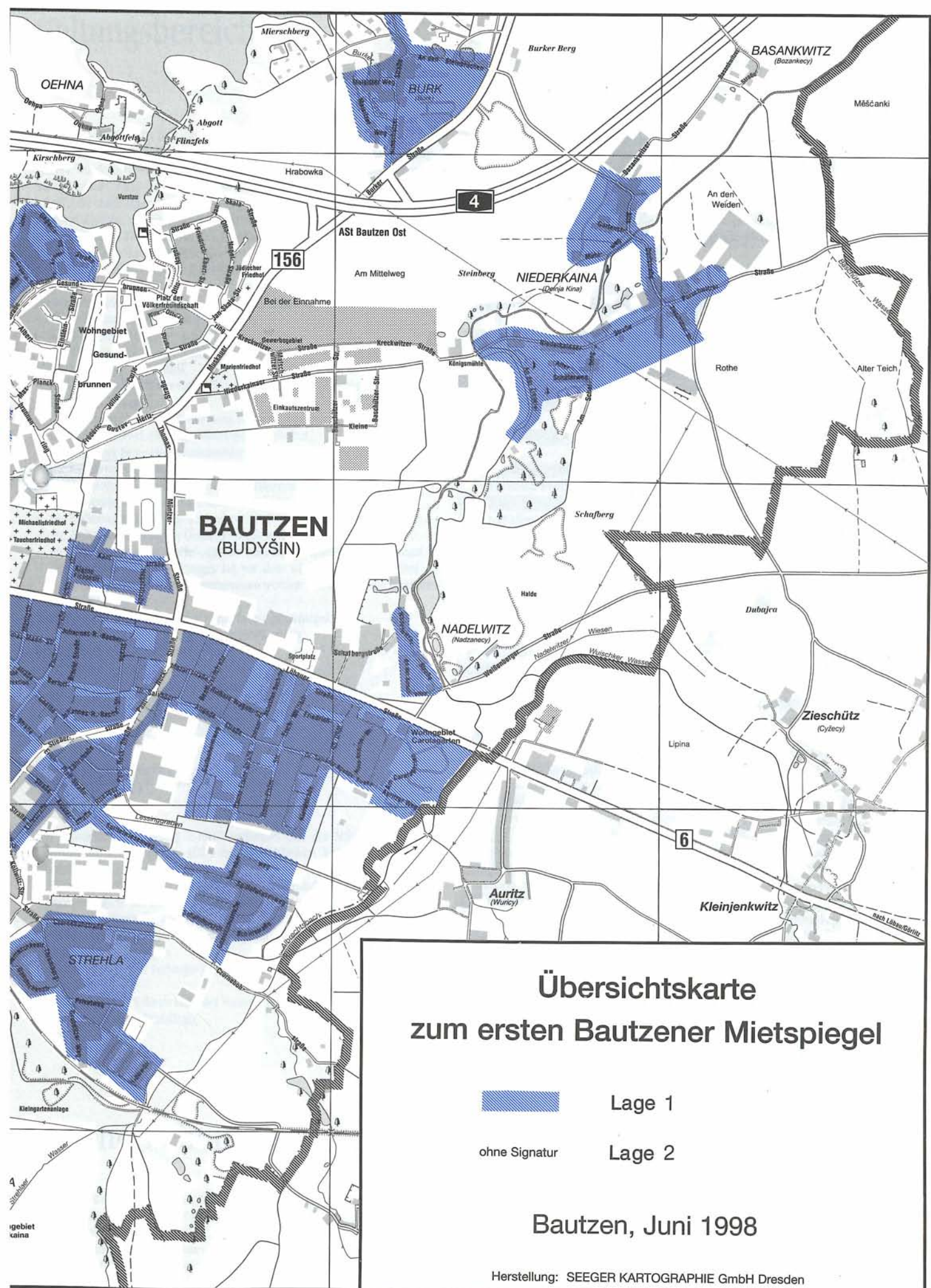
Straßenbezeichnung	Hausnummern		gerade		Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	von	bis	
Nicolaistufen					1
Niederkainaer Straße	1	13	14	32	2
Niederkainaer Straße	31	79	40	78	1
Niemöllerstraße					1
Nimschützer Straße					1
Oberkainaer Straße					1
Oberweg					2
Oehna					2
Ortenburg					1
Otto-Nagel-Straße					2
Packhofstraße					2
Pappelweg					1
Parsevalstraße					1
Paul-Neck-Straße	1	23	2	26	2
Paul-Neck-Straße	55	141	28	40	1
Paulistraße					1
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
Rittergasse					1
Roesgerstraße					1
Röhrscheidtstraße					1
Rosenstraße	1	25	2	8	2
Rosenstraße	31	31	14	24	1
Salzenforster Straße					1
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
Schliebenstraße					2
Schloßgraben					1
Schloßstraße					1
Schmoler Weg					1
Schreberweg					1
Schubertstraße					1
Schülerstraße					1
Schulstraße					2
Seidauer Straße					2
Seminarstraße					2
Siebergasse					1
Siedlerweg					1
Siemensstraße					2
Spittelwiesenweg					1
Spreegasse					1

Fortsetzung auf Seite 8.









Straßenbezeichnung	Hausnummern		gerade		Wohn- Lage Nr.
	ungerade	bis	von	bis	
Stauseestraße					2
Steinstraße					2
Stieberstraße					2
Stiebitzweg					2
Straße der Jugend					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
Uhlandstraße					1
Unterm Schloß					1
Veilchenberg					2
Vor dem Gerbertor					2
Vor dem Schülertor					2
Vor der Fischerpforte					1
Wallstraße					1
Weigangstraße					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
Yorckstraße					1
Zeppelinstraße					2
Ziegelstraße					2
Zieschützer Straße					1
Zinzendorfstraße					1
Zur Aue					1
Zur Feldscheune					1



# Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt** in Anlehnung an das MHG für nicht preisgebundenen Wohnraum, der seit dem 3. Oktober 1990 in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde bzw. aus Räumen wieder hergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Lage und Ausstattung anders als zu Wohnzwecken dienten. Ebenfalls gilt er für Wohnungen, die mit einkommensorientiert vergebenen Fördermitteln des Freistaates Sachsen modernisiert bzw. instandgesetzt wurden. Weiterhin gilt er für Wohnungen, die bis 31. Dezember 1997 den Regelungen des Mietenüberleitungsgesetzes unterlagen.

- 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,
  - der Abschluß des Mietvertrages lag vor dem 01.11.1993 und seitdem ist keine Änderung der Miete vorgenommen worden (ausgenommen Betriebskosten).

Nach § 12 Abs. 7 MHG ist dieser 1. Bautzener Mietspiegel  
**bis 30. Juni 1999 gültig;**  
er muß dann erneut erarbeitet werden.

# Rechtsgrundlagen

Ein Vermieter kann nach § 2 MHG verlangen, daß der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** 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 Kapitalkostenerhöhungen; siehe §§ 3 – 5 MHG).
2. Die bisher gültige Miete darf die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Ziffer 3 MHG 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 gesetzlich nicht zulässig.

# Datenerhebung

Für 1.877 Wohnungen wurden Einzeldaten erfaßt. Diese Erfassung wurde am 5. Mai 1998 abgeschlossen. Die Stichprobe von 12 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen (insgesamt 16.071 Wohnungen) berücksichtigt das Verhältnis der Eigentümergruppen, die zur Gebäude- und Wohnungszählung 1995 ermittelt wurden (BWB / Rebaco 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 3) vergleichen. Alle Wohnungen, die über Innen-WC, Bad oder Dusche und ein modernes Heizungssystem (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 Baujahresgruppen gebildet:

Baujahr	bis 1919
	1920 bis 1948
	1949 bis 1970
	1971 bis 1990
	1991 bis 1998

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 Spalte 2 vornehmen.

**4. Schritt**  
Die Zuordnung der Wohnung in eine **Lagekategorie** ist erforderlich. Die Wohnlage spiegelt die Qualität des Wohnumfeldes wieder. Dabei werden zwei Lagekategorien unterschieden:  
Lage 1: überdurchschnittliche bzw. bessere Wohnlage,  
Lage 2: durchschnittliche bzw. 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 6 und 7 dient nur zur Übersicht. Die eindeutige Zuordnung der Wohnlage ergibt sich aus dem alphabetisch geordneten Wohnlageverzeichnis (Spalte „Wohnlage Nr.“) auf den Seiten 4, 5 und 8.

**5. Schritt**  
Die Ermittlung der **Modernisierungsstufe** ist notwendig, um die konkreten baulichen Bedingungen Ihrer Wohnung möglichst genau zu definieren. Es wird eine Unterteilung in drei Modernisierungsstufen vorgenommen:

1. nicht modernisiert	– bisher erfolgten keine baulichen Veränderungen
2. teilmodernisiert	– die Wohnung wurde seit dem 3. Oktober 1990 nur teilweise baulich oder in der Ausstattung verbessert
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.  
Desweiteren 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 Türhöhe ab 3. Oktober 1990 ausgestattet.  
Ist für diese Wohnung außerhalb von Bad / Dusche keine Möglichkeit der Waschmaschinenbetrieub vorgesehen, so müssen entsprechende Anschlüsse und Schutzschalter für die Betreibung einer Waschmaschine dort vorhanden sein. Desweiteren 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 gültigen 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 je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die untere Zeile der einzelnen Felder 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 **Mietpreisspannen** 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 oder Fassade oder Grundstück
2. ~~unterlassene Instandhaltung des Treppenhauses~~
3. die Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoß
4. ~~die Elektroinstallation entspricht nicht dem DIN-Standard~~
5. ein Aufzug ist trotz Vorschrift nicht vorhanden
6. der Vollwärmeschutz ist ungenügend
7. der Mieter hat Kleinreparaturen zu tragen

## Wohnwerterhöhende Merkmale

1. ein Fahrradabstellraum und / oder Wäschetrockenraum ist vorhanden
2. Bad und WC sind getrennt und / oder es werden hochwertige Armaturen verwendet
3. der Fliesenspiegel in der Küche befindet sich über der Naßstrecke und oder eine ~~zentrale~~ Warmwasserbereitung ist vorhanden
4. der Fußboden ist mit Fliesen und / oder Parkett und / oder Fußbodenheizung versehen
5. Balkon oder Terrasse oder Loggia ist vorhanden
6. die Wasserverbrauchsabrechnung erfolgt individuell
7. Stellplatz oder Carport oder Garage ist auf dem Grundstück zur individuellen Verfügung vorhanden

Die sieben wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Faktoren sind jeweils gleich zu werten. Jedes wohnwerterhöhende Merkmal ergibt damit einen möglichen Zuschlag von 1/7 der oberen Teilspanne, jedes wohnwertmindernde Merkmal einen Abschlag von ebenfalls 1/7 der unteren Teilspanne.

Beispiel:

Zwei wohnwerterhöhende Merkmale und ein wohnwertminderndes Merkmal ergeben eine mögliche Erhöhung von 1/7 der oberen Teilspanne gegenüber dem Mittelwert.



# 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) und wird in DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Diese errechnet sich bei bisher preisgebundenen Wohnungen aus:

- der Miete vom 30.09.1991 nach den Preisvorschriften der DDR,
- den Erhöhungen nach der 1. und 2. Grundmieten-Verordnung,
- den Erhöhungen nach dem Mietenüberleitungsgesetz und
- der Erhöhung bei Neuvermietung

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.


 **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. Berechnungs-Verordnung genannten Positionen.

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

Wird die **Wohnungsgröße** (Wohnfläche) nach der Zweiten Berechnungsverordnung (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 **Sammelheizung** 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.



# Auskünfte erteilen

## **Haus und Grund Bautzen e.V.**

Rosenstraße 13  
02625 Bautzen  
Telefon (0 35 91) 4 44 98  
Telefax (0 35 91) 4 44 98

## **Mieterverein Ostsachsen eV**

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 15  
Telefax (0 35 91) 53 45 55

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

Pressestelle der Stadtverwaltung Bautzen,  
Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen

Informationsstände der Stadtverwaltung Bautzen

veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bautzen  
Nr. 17/98 vom 26.06.1998

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