Mietrecht beim Dachgeschossausbau: Was Vermieter in Essen umlegen dürfen · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Beim Dachgeschossausbau in Essen entscheidet sich nicht nur, ob das Vorhaben baurechtlich zulässig ist. Sobald die neue oder umgebaute Fläche vermietet werden soll, stellt sich zusätzlich die Frage, welche Kosten auf die Mieter übertragen werden dürfen. Der zentrale Mietrecht-Ratgeber zum Dachgeschossausbau bietet dafür die rechtliche Grundlage. Für eine belastbare Umsetzung ist es hilfreich, die Modernisierungsumlage bereits vor der Planung in einzelne Prüfschritte zu zerlegen.

Modernisierungsumlage und Kappungsgrenze im Blick behalten

Für die Umlage von Modernisierungskosten ist § 559 BGB maßgeblich. Grundsätzlich kann die Jahresmiete um 1 Prozent der auf die Modernisierung entfallenden Kosten erhöht werden. Bei energetischen Maßnahmen nach § 559 Abs. 3 BGB sind bis zu 2 Prozent möglich. Das kann beim Dachgeschossausbau etwa bei Dämmung, neuen Dachflächenfenstern oder einer modernen Heizung relevant werden. Die erhöhte Miete darf jedoch innerhalb von sechs Jahren wegen Modernisierungen insgesamt nicht um mehr als 8 Prozent steigen. Diese Grenze ist bei umfangreichen Bauvorhaben oft der eigentliche Engpass. Vor der Kalkulation sollte deshalb geschätzt werden, wie hoch die Miete bereits in den zurückliegenden sechs Jahren angehoben wurde und welcher Anteil der geplanten Kosten tatsächlich umlagefähig ist.

Welche Kosten umlagefähig sind

Nicht jede Zahlung aus dem Dachgeschossausbau ist eine Modernisierung. Als umlagefähig gelten grundsätzlich Maßnahmen, die die Wohnverhältnisse verbessern, Energie oder Wasser einsparen oder neuen Wohnraum schaffen. Dazu gehören beispielsweise wohnwertsteigernde Veränderungen wie ein neues Bad, eine Grundrissänderung oder ein zusätzlicher Balkon. Sie werden regelmäßig mit 1 Prozent berücksichtigt. Reine Instandhaltung, Schönheitsreparaturen ohne Steigerung des Wohnwerts und Finanzierungskosten sind dagegen nicht über die Modernisierungsumlage umlagefähig. Besonders wichtig ist die saubere Trennung der Kostenanteile. Ein gleichwertiger Ersatz eines defekten Dachflächenfensters ist keine Modernisierung. Eine Aufstellung aller Belege mit Zuordnung zum jeweiligen Maßnahmenbestandteil erleichtert später die Prüfung der Mieterhöhung.

Ankündigung und Härteeinwand richtig einplanen

Vor Beginn der Maßnahme verlangt § 559c BGB eine schriftliche Ankündigung. Sie muss Art und Umfang der Maßnahme, die voraussichtlichen Kosten, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie einen Hinweis auf das Härteeinwand-Recht enthalten. Die Frist beträgt in der Regel drei Monate vor Baubeginn. Mieter können einer Modernisierung nach § 559d BGB widersprechen, wenn für sie eine unzumutbare Härte vorliegt. Als Gründe werden unter anderem erhebliche Gesundheitsgefährdungen, unzumutbare Lärm- oder Schmutzbelastungen, eine unverhältnismäßige Mieterhöhung sowie familiäre oder persönliche Gründe genannt. Bei einem längeren Dachgeschossausbau sollte deshalb nicht nur die Bauzeit, sondern auch die Beeinträchtigung der laufenden Wohnnutzung berücksichtigt werden.

Mieterhöhung nach der Bauphase

Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Mieterhöhungserklärung nach § 559g BGB erforderlich. Dazu gehört eine nachvollziehbare Aufschlüsselung der Modernisierungskosten. Mieter haben für ihren Einwand grundsätzlich bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang Zeit. Erst nach Ablauf der erforderlichen Fristen kann die erhöhte Miete verlangt werden. Ein Sonderfall ist die erstmalige Vermietung eines zuvor nicht zu Wohnzwecken vermieteten Raums: Nach § 651 BGB darf die Anfangsmiete dann frei festgelegt werden; Kappungsgrenze und Modernisierungsumlage gelten in diesem Fall zunächst nicht. Spätere Mieterhöhungen richten sich wieder nach den allgemeinen Regeln.

Bauliche Planung und Mietrecht verbinden

Eine umfassende Einordnung des Vorhabens verbindet die bauliche und die mietrechtliche Ebene. Ergänzende Hinweise zu Genehmigungen und Förderung enthält der verlinkte Ratgeber zur Baugenehmigung in NRW. Für die Vermietung sollten parallel Kosten, Modernisierungsarten, Ankündigungstermin, voraussichtliche Mietentwicklung und mögliche Härteeinwände dokumentiert werden. So lässt sich bereits vor dem Baubeginn erkennen, welche Maßnahmen umlagefähig sind und welche Kostenanteile getrennt bleiben müssen.

Weitere Dokumente zum Thema

Mietrecht beim Dachgeschossausbau: Was Vermieter in Essen umlegen dürfen

Zugehöriges Dokument