

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mitvermieteter Dachboden soll Wohnraum werden: Eine Teilkündigung am konkreten Bauvorhaben prüfen

Ein geplanter Dachausbau verlangt mehr als einen Räumungstermin. Raumumfang, gesetzlicher Zweck, Bauablauf und verbleibende Miete gehören zusammen geprüft.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Den bisherigen Raum und den künftigen Zweck nebeneinanderlegen

Beginne mit den tatsächlich vereinbarten Nutzungsrechten: Welche Fläche gehört zu welchem Mietverhältnis? Woher stammt die Zuordnung? Gibt es Pläne oder spätere Änderungen? Beschreibe außerdem, was genau aus jedem betroffenen Bereich entstehen soll. Ein allgemeiner Wunsch nach einer besseren Verwertung ist für diese Prüfung keine ausreichende Projektbeschreibung.

§ 573b BGB eröffnet eine besondere Teilkündigung für nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Grundstücksteile. Sie muss darauf beschränkt bleiben. Als Zwecke nennt die Norm neuen Wohnraum zur Vermietung sowie die Ausstattung neuen und vorhandenen Wohnraums mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen. [\[B573B\]](#) Ob der konkrete Dachraum darunter fällt, lässt die Eigentümerin anhand beider Pläne rechtlich beurteilen. Der Artikel gibt dafür keine pauschale Freigabe.

Im Beispiel trennt sie deshalb drei Beschreibungen: das bisherige Abteil, die geplante Wohnfläche und den künftig vorgesehenen Abstellbereich. Ein vergessenes Ersatzkonzept fällt damit bereits in der Vorbereitung auf. Die Möglichkeit einer besonderen Kündigung sagt außerdem noch nichts darüber aus, ob das Bauvorhaben genehmigt oder technisch umsetzbar ist. Diese Fragen bleiben ausdrücklich gesondert offen.

Den Termin aus dem Bauablauf entwickeln

Die Norm erlaubt die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ende des übernächsten Monats. Verzögert sich der Baubeginn, kann die Mietseite eine entsprechende Verlängerung verlangen. [\[B573B\]](#) Einen konkreten Zugangstag oder Endtermin berechnet dieser Text nicht.

Für die Vorbereitung braucht die Eigentümerin daher mehr als den frühestmöglichen Wunschtermin. Sie hält fest, welche Entscheidungen vor dem tatsächlichen Baubeginn fehlen und wer eine Verschiebung mitteilt. Im fiktiven Fall ist die Planung noch veränderlich. Statt bereits einen festen Räumungstag zu kommunizieren, lässt sie zunächst klären, ob die Unterlagen überhaupt eine belastbare rechtliche und bauliche Terminentscheidung tragen.

Hilfreich ist eine gemeinsame Projektbesprechung: Die rechtliche Prüfung erfährt, welche Unsicherheiten die Bauplanung noch enthält; die Planung erfährt, dass die bisherige Raumnutzung nicht einfach als bereits beendet angesetzt werden darf. Aus dieser Besprechung entsteht ein begründeter weiterer Auftrag.

Die verbleibende Miete ausdrücklich bearbeiten

Nach § 573b kann die Mietseite eine angemessene Mietsenkung verlangen. Nachteilige abweichende Vereinbarungen sind unwirksam. [\[B573B\]](#) Die Eigentümerin führt daher eine eigene offene Position für die künftige Miete. Ein historischer Einzelpreis für das Abteil wird dokumentiert, aber nicht ungeprüft zum abschließenden Senkungsbetrag erklärt.

Am Ende sollen die Beteiligten denselben Vorgang verstehen: Welches bisherige Recht ist betroffen, welcher konkrete Ausbauzweck wird verfolgt, welcher Zeitpunkt ist belastbar und was bleibt zur Miete zu klären? Erst mit diesen Antworten lässt die Eigentümerin die konkrete Erklärung prüfen. Ein räumlich genauer Plan und ein rechtlich geeigneter Ablauf gehören dabei zusammen; keiner ersetzt den anderen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffene Nebenräume

Welche Abteile oder Flächen sind welchem Mietverhältnis überlassen? Herkunft der Zuordnung notieren.

02 / Pläne und Änderungen

Welche Pläne zeigen den bisherigen Stand, und gab es spätere Änderungen der Zuordnung?

03 / Geplantes Bauvorhaben

Was genau soll aus jedem betroffenen Bereich entstehen? Neue Wohnfläche und künftigen Abstellbereich getrennt.

04 / Ersatz für Abstellflächen

Ist ein Ersatz für die bisherigen Abteile vorgesehen? Wo und in welchem Umfang?

05 / Stand der Bauplanung

Welche Entscheidungen, Genehmigungen oder Angebote fehlen noch vor dem Baubeginn?

06 / Verschiebungen mitteilen

Wer informiert die Mietparteien, falls sich der Baubeginn verschiebt? Name und Kontakt.

07 / Künftige Miete

Bisheriger Anteil für das Abteil laut Unterlagen und offene Fragen zur künftigen Miete.

08 / Rechtliche Begleitung

Wer prüft Vorhaben und Erklärung vor dem Versand? Name, Kontakt und Termin der Projektbesprechung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[B573B] BGB § 573b – Teilkündigung des Vermieters

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0076-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.