

Anbauen, aufstocken oder ausbauen? Das ist die Frage, wenn die Familie wächst. Wer auf seinem Haus ein Dach mit Speicher hat, der kann den in der Regel zum Wohnen ausbauen. Das ist die einfachste Art Wohnraum zu gewinnen. Allerdings kann nicht jeder Speicher einfach umgebaut werden. Selbst wenn Konstruktion und Statik den Ausbau zum Wohnen erlauben, muss die sogenannte Nutzungsänderung unter Umständen von den Behörden erst genehmigt werden. Weil die Verordnungen bundesweit nicht einheitlich sind und viele Ausnahmeregelungen existieren, sollte jedes Gedankenspiel zum Dachausbau mit einem Besuch bei der zuständigen Baubehörde beginnen. Erst danach wissen die Hausbesitzer, was auf ihrem Dach möglich ist, welche Auflagen sie beachten müssen und welche Genehmigungen sie dazu einholen müssen.

Komplizierter und teurer ist das Auf-satteln eines neuen Dachgeschosses auf ein Flachdach. Das entspricht einem Neubau: Dazu brauchen die Bauherren Pläne und Berechnungen, denn der Aufbau muss oft behördlich genehmigt werden – was nicht immer gelingt. Ohne Hilfe von Architekt, Statiker und Energieberater kommen die Bauherren dabei nicht aus. Zu den Baukosten kommen also noch die Honorare der Experten.

Übrigens:

Aufstocken oder ausbauen können übrigens auch Eigentümergemeinschaften. Der gewonnene Raum auf großen Häusern lässt sich verkaufen oder gemeinsam vermieten. Mit dem Erlös können die Gemeinschaften Umbauten und Sanierungen finanzieren. Auch hier sollten Eigentümergemeinschaften zuerst die Behörden fragen, was machbar ist. Unter Umständen müssen sie nämlich beim Aufstocken einen Aufzug einbauen, und der muss geplant und mit einkalkuliert werden.

Aufstocken nicht immer möglich

Vor der Beauftragung der Experten sollten die Bauherren beim Bauamt klären, ob das Aufstocken überhaupt möglich ist. Darüber gibt der für das Wohngebiet geltende Bebauungsplan Auskunft. Er regelt Gebäudehöhen, maximale Wohnflächen, Dachform, Dachneigung und Firstrichtung. Existiert für das Wohngebiet kein gültiger Bebauungsplan, dann gilt Paragraph 34 des Baugesetzbuches. Der besagt sinngemäß: Jeder Neubau muss sich an den Gebäuden in der Umgebung orientieren. Existieren dort bereits ein paar Häuser mit nachträglich aufgesattelten Dächern, sind die Chancen auf Genehmigung der Aufstockung nicht schlecht. Größe und Gestaltung des Neubaus müssen dann mit den Behörden ausgehandelt werden. Dabei hilft den Bauherren ihr Architekt.

Wer aufsattelt, der muss aber nicht nur klären, ob er das darf, sondern auch, ob sein Altbau die Last des neuen Daches überhaupt tragen kann. Bei der Einschätzung hilft der VPB-Berater. Um die Bausubstanz zu beurteilen, braucht der Experte vor allem die Pläne und Berechnungen zum Haus. Hausbesitzer sollten sie (immer) greifbar haben. Ist das Flachdach zu schwach, um das neue Stockwerk zu tragen, kann es mit technischen Hilfskonstruktionen oft trotzdem aufgesattelt werden, aber das wird teuer. Bauherren sollten genau ausrechnen, ob sich das lohnt. Dabei müssen sie auch den Zustand des übrigen Hauses bedenken: Lassen sich Elektroleitungen, Heizungs- und Wasserrohre nach oben fortsetzen – und in welchem Zustand sind sie? Unter Umständen steht eine Komplettsanierung an. Auch die Frage, wo die Treppe hin soll, muss geklärt werden. Innen oder außen? Und in welchem Material wird konstruiert?

Aufwand realistisch kalkulieren

Ob sich der Aufbau lohnt, das hängt auch von der Größe und Form des Flachdaches ab. Wie groß der Wohnraum unter dem neuen Dach wird, das ergibt sich aus der Dachneigung: Je schmaler die Grundflächen, umso steiler müssen Dachstühle konstruiert sein, damit möglichst viel Raum mit ausreichender Kopfhöhe entsteht. Mindestens 22 Prozent Neigung sollte das Dach immer haben. Je steiler das Dach, umso größer der entstehende Raum. Ob die Dachneigung ausreichend Wohnfläche ermöglicht, das lässt sich mit Hilfe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) errechnen, die für den sozialen Wohnungsbau erlassen wurde: Bereiche mit mindestens zwei Metern Kopfhöhe gelten zu 100 Prozent als Wohnfläche, Zonen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern fließen mit 50 Prozent in die Bilanz ein.

Entscheidend für die Kosten des neuen Dachraums sind Konstruktion und Ausstattung: Wer nur ein großes Studio baut, mit Strom, Heizung und Dachflächenfenstern, der kommt preiswerter davon, als Bauherren, die im Dach mehrere Zimmer, Bad und vielleicht sogar eine Dachterrasse integrieren.

Auch, wenn der Dachstuhl schon steht und nur ausgebaut werden soll, muss zunächst geklärt werden, ob der Ausbau später auch wie gewünscht als Wohnraum genutzt werden kann. Das Baurecht macht klare Vorgaben für Wohnräume, die – wie es im Behördendeutsch heißt – nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Aufenthaltsräume brauchen beispielsweise bestimmte Mindesthöhen und auch Tageslicht, sprich Fenster. Bei der Platzierung der Fenster müssen wiederum Brand-

schutzvorschriften beachtet werden. Außerdem muss der Statiker prüfen, ob das alte Gebälk die zukünftigen Lasten überhaupt trägt: In der Regel muss das Dach gedämmt werden. Das bringt alles zusätzliches Gewicht.

Brandschutz, Schallschutz, Einbruchschutz

Bei der Planung sollten Bauherren auch an den Sonnenstand und die spätere Aussicht denken und Fenster ins Grüne hin orientieren, möglichst ohne dabei die Privatsphäre der Anrainer zu verletzen! Sonne bringt Licht und Wärme. Bei Südfenstern muss auch gleich der Sonnenschutz bedacht werden. Außenliegende Beschattungen sind effektiver als Innenrollos. Bleibt die Frage: Gaube oder Dachflächenfenster? Gauben sind teurer, dafür vergrößern sie die Wohnfläche. Dachflächenfenster lassen dafür mehr Licht ins Haus. Im Idealfall liegt die Gaube nach Süden und das Dachflächenfenster gen Norden. Manche Bauherren verglasen die Giebel.

Wer aufsattelt oder den Dachraum ausbaut, der muss neben dem Wärmeschutz auch an den Schallschutz denken, gerade wenn die Zwischendecke nur aus Holz besteht. Auch der Brandschutz ist wichtig: Neben der Treppe muss ein zweiter Fluchtweg vorgesehen sein. Mehr dazu im VPB-Ratgeber »Brandschutz«, den Sie unter dem untenstehenden QR-Code herunterladen können.



In jedem Fall muss der neue Wohnraum erschlossen werden. Im mehrgeschossigen Haus bietet sich die Fortsetzung der Treppe nach oben an. Wird die Dachwohnung separat vermietet, kann die Treppe auch außen angebaut werden. Dabei spricht

die Baubehörde mit. Für eine Mietwohnung muss der Hausbesitzer in der Regel auch zusätzliche Stellplätze nachweisen.

Egal ob Aufbau oder nur Ausbau: Der Dachraum muss sorgfältig gedämmt werden. Das gebieten Energieeinsparverordnung und Vernunft. Weil gerade beim Einbau und Anschluss der wichtigen Dampfsperren viel falsch gemacht wird, sollte die Baustelle regelmäßig vom unabhängigen Sachverständigen kontrolliert werden.

Checkliste:

Ist Ihnen klar: Der Dachaus- oder aufbau dauert einige Monate!

Es gibt Dreck und Lärm! Im ganzen Haus!

Machen Sie Kassensturz und setzen Sie sich ein Limit!

Suchen Sie Pläne und Statik vom Haus zusammen.

Klären Sie vorab mit Ihrem VPB-Berater:

Ist das Dach zum Aufsatteln oder Ausbauen geeignet?

In welchem Zustand ist der Altbau darunter? Können speziell: Elektroleitungen, Wasser- und Heizungsrohre den Dachraum mitversorgen?

Ist die alte Heizung für den zusätzlichen Dachraum ausgelegt?

Welche zusätzlichen Sanierungen im Altbau zieht der Aufbau nach sich (Komplettsanierung Leitungsnetz bei Bleirohren etc.)?

Wie kann das neue Dach aussehen (Form, Neigung, Deckung, innere Aufteilung, Belichtung)?

Wie groß ist der Raumgewinn?

Was wird der Auf- oder Ausbau in etwa kosten?

Fragen Sie Ihren VPB-Berater nach KfW-Mitteln und ...

Zuschüssen zur Baubegleitung durch den unabhängigen Experten.

Beim Bauamt (oder im Internet) prüfen, ob ein Bebauungsplan existiert.

Beim Amt klären, was auf dem eigenen Haus möglich ist.

Alle Fragen direkt an die Baubehörde stellen (Sprechzeiten!).

Kommune nach Fördergeldern zum Dachausbau fragen.

Wenn Sie das Dach ausbauen möchten:

Mit VPB-Berater klären, was möglich ist und welche Auflagen erfüllt werden müssen.

Entsprechende Angebote einholen. Auftragsvergabe.

Laufende Baukontrolle durch Ihren VPB-Berater,

Unterstützung bei der Abnahme sowie bei der

Klärung von Mängeln während der Gewährleistungsfrist.

Wenn Sie aufsatteln möchten:

Mit dem VPB-Berater individuelle Kriterien festlegen und den dazu passenden Architekten suchen.

Grundsätzliches:

Vergessen Sie nicht den Schallschutz im Bodenbereich.

Denken Sie an Brandschutz, speziell an den zweiten Fluchtweg.

Beachten Sie den Blitzschutz!

Falls Sie das Dach über eine Außentreppe erschließen, sichern Sie diesen Zugang gegen Einbruch.

Falls Sie die neue Dachwohnung vermieten möchten, nützt Ihnen bestimmt der VPB-Leitfaden »Mietrecht«. Sie können ihn unter www.vpb.de im VPB-Shop ordern oder durch Einscannen des untenstehenden QR-Codes.

