SPREEBAU PRO

Dachgeschossausbau

Checkliste 9/14 · Was vor, während und nach dem Ausbau zu klären ist

A | Vorab-Prüfung – bevor geplant wird

- ■ Bebauungsplan prüfen: Ist Dachgeschossausbau zulässig? Firsthöhe? Dachneigung? (Bezirksamt)
- ■ Statik des Bestands prüfen: Trägt die vorhandene Konstruktion eine Nutzung als Wohnraum?
- ■ Dachstuhl auf Zustand prüfen: Schädlingsbefall, Feuchtigkeit, Tragfähigkeit der Sparren
- ■ WEG-Beschluss erforderlich? Bei Eigentumswohnung immer – bei EFH nicht
- ■ Milieuschutzgebiet: Dachausbau in Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig (§ 172 BauGB)
- ■ Denkmalschutz: Alle Maßnahmen vorab mit Unterer Denkmalschutzbehörde abstimmen

→ Kein Euro in Planung investieren, bevor Bebauungsplan und Statik grünes Licht geben.

B | Genehmigung & Planung

- ■ Bauantrag beim zuständigen Berliner Bezirksamt einreichen (bauvorlageberechtigter Architekt Pflicht)
- ■ Genehmigungszeit einplanen: 4 bis 12 Wochen je nach Bezirk und Komplexität
- ■ Energieberater beauftragen wenn BEG-Förderung geplant (vor Beauftragung!)
- ■ Ausführungsplanung: Grundriss, Schnitte, Details Gauben/Dachfenster, Treppe
- ■ Schallschutznachweis (DIN 4109) und Wärmeschutznachweis erstellen lassen
- ■ Brandschutzanforderungen klären (2. Rettungsweg, Rauchwarnmelder, Flurbreiten)

→ Förderantrag (BEG) stellen bevor der Auftrag vergeben wird – danach ist der Anspruch weg.

C | Konstruktion & Dämmung

- ■ Dachdämmung: Zwischen-, Auf- oder Untersparrendämmung? U-Wert GModG-konform (≤ 0,24 W/m²K)
- ■ Dampfbremse korrekt eingebaut (innen) – Luftdichtheitsprüfung (Blower-Door-Test) empfohlen
- ■ Dachfenster: Größe, Lage, Verglasung (Dreifach empfohlen), Hersteller festlegen
- ■ Gauben: Statik, Dachdeckerarbeiten, Anschlüsse wasserdicht ausführen
- ■ Treppe: Steigung, Lage, Absturzsicherung – DIN 18065 einhalten
- ■ Firsthöhe im Wohnbereich mindestens 2,30 m auf min. 50 % der Grundfläche

→ Blower-Door-Test nach Fertigstellung sichert Förderung und deckt Undichtigkeiten auf.

D | Haustechnik & Innenausbau

- ■ Elektro-Rohinstallation vor Trockenbau (Leitungen, Verteiler, Auslässe)
- ■ Heizung: Heizkörper oder Fußbodenheizung? Heizkreis vom bestehenden System abzweigen?
- ■ Sanitär: Bad im DG? Leitungsführung klären, Fallrohre und Entlüftung
- ■ Lüftung: Kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) empfohlen bei dichter Gebäudehülle
- ■ Trockenbau: Schallschutz zwischen DG und darunterliegender Wohnung beachten (DIN 4109)
- ■ Fensteranschlüsse: Innen Dampfbremse, außen Dichtband (Regel a. d. T.)

→ Lüftungsplanung beim dichten DG nicht vergessen – sonst Schimmelproblem trotz guter Dämmung.

E | Kosten & Zeitplan

- ■ Bauzeit für vollständigen Ausbau: 12–20 Wochen zzgl. Genehmigungsphase

■ Kosten orientieren: 1.500–3.000 €/m² netto je nach Ausstattung und Komplexität

■ Reserve für Unvorhergesehenes: 15–20 % des Budgets

■ KfW/BEG-Förderung: BEG EM für Dachdämmung (15–30 %), BEG WG für Gesamtgebäude

■ § 35a EStG: Handwerkerlohnkosten zu 20 % absetzbar bei Eigennutzung

■ Steuerbescheinigung von SpreeBau Pro nach Abschluss anfordern

→ Früh starten: Wer im Frühjahr einziehen will, muss spätestens im Herbst mit der Planung beginnen.