

Vom ungenutzten Dachboden zur Wohnung: Handlungsanleitung

Ein Dachgeschossausbau verwandelt ungenutzten Raum in nutzbaren Wohnraum. Ob zusätzliche Wohnung, Erweiterung der bestehenden Fläche oder einzelne neue Räume – jedes Vorhaben beginnt mit denselben Grundfragen. Dieser Leitfaden ordnet die wesentlichen Zusammenhänge, damit Sie Ihr Projekt strukturiert angehen können.

Vom Nutzungsziel zum Entwurf

Bevor konkrete Planungen beginnen, sollten Sie festhalten, was der Dachraum künftig leisten soll. Benötigen Sie eine eigenständige Wohnung, eine Erweiterung der vorhandenen oder lediglich einzelne neue Räume? Diese Unterscheidung bestimmt den Entwurf und das Genehmigungsverfahren. Beschreiben Sie die gewünschte Nutzung schriftlich und notieren Sie, welche Anschlüsse und Räume dazugehören – etwa ein Bad oder eine Küche. Diese Beschreibung hilft Planenden, Ihre Vorstellungen mit dem Bestandsgebäude und den rechtlichen Anforderungen in Einklang zu bringen.

Bestandsunterlagen sammeln und prüfen

Für die weitere Planung sind zuverlässige Angaben zum vorhandenen Zustand unerlässlich. Sammeln Sie verfügbare Grundrisse, Schnitte und frühere Genehmigungsunterlagen. Ergänzen Sie Fotos und dokumentieren Sie bekannte Veränderungen am Gebäude. Wenn Maße ungeprüft sind oder Unterlagen fehlen, kennzeichnen Sie das offen – die Planung braucht einen verlässlichen Bestand, keinen vermeintlich vollständigen Aktenordner. Für die erste Abstimmung reicht eine Übersicht mit drei Spalten: vorhanden, ungeklärt und zu beschaffen.

Technische Rahmenbedingungen früh klären

Tragwerk, Zugang und Rettungswege setzen dem Entwurf klare Grenzen. Fachkundige Planende beurteilen, wie die gewünschte Nutzung mit der vorhandenen Konstruktion zusammenpasst. Ein zusätzlicher Ausbau kann neue Anforderungen an Bauteile auslösen und Eingriffe erfordern, die am Gebäude im Einzelnen geprüft werden müssen. Die Treppe zum Dachgeschoss beeinflusst, welche Flächen als nutzbare Räume verbleiben. Rettungswege sind frühzeitig zu koordinieren, damit ein später erkannter Konflikt nicht den gesamten Grundriss verändert.

Genehmigungsverfahren in Berlin

Nicht jeder Dachausbau erfordert dasselbe Verfahren. In Berlin kann eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln in Betracht kommen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die pauschale Aussage, jeder Dachausbau brauche zwingend eine Baugenehmigung, ist zu weitgehend. Ebenso wenig bedeutet Genehmigungsfreistellung, dass ohne Unterlagen oder ohne Einhaltung von Anforderungen gebaut werden darf. Wird ein bisheriger Dachraum als Wohnraum genutzt, müssen geplante Nutzungsänderung und bauliche Eingriffe gemeinsam betrachtet werden. Liegt das Gebäude in einem Erhaltungsgebiet oder unter Denkmalschutz, können zusätzliche Genehmigungen oder Abstimmungen erforderlich sein. Welche Verfahrensart passt, sollte eine bauvorlageberechtigte Person anhand des konkreten Vorhabens prüfen.

Kosten und Budget planen

Dachausbau-Kosten werden erst aussagekräftig, wenn der Leistungsumfang feststeht. Ein pauschaler Quadratmeterpreis kann weder eine Bestandsaufnahme noch ein auf Ihr Gebäude abgestimmtes Angebot ersetzen. Für das Budget macht es einen erheblichen Unterschied, ob ein bereits nutzbarer Raum neu gestaltet wird oder ob aus einem ungenutzten Dachgeschoss erstmals Wohnraum entstehen soll. Zugang, Tragwerk und vorhandene Installationen gehören vor der Kalkulation auf den Prüfplan. Halten Sie Fläche und

Berechnungsgrundlage ausdrücklich fest. Angebote lassen sich nur vergleichen, wenn sie dieselbe Fläche, dieselben Arbeiten und dieselben Annahmen verwenden. Planung, Fachplanung, Bauvorlagen und behördliche Verfahren sollten gesondert erfasst und im Angebot klar benannt werden.

Reihenfolge einhalten

Die logische Abfolge beim Dachausbau folgt einem einfachen Prinzip: Erst den Bestand verstehen, dann den Raum entwerfen. Nutzungsziel, Bestandsaufnahme und Entwurf müssen zusammenpassen, bevor Angebote für denselben Leistungsumfang vergleichbar werden. Früh geklärte Fragen zu Tragwerk, Treppe und Rettungswegen verhindern, dass spätere Änderungen den gesamten Entwurf betreffen. Diese Reihenfolge spart Zeit und reduziert Kosten.

Weitere Ratgeber zum Thema Dachausbau

[Dachausbau Berlin | Wohnraum im Dach richtig vorbereiten](#)

[Dachausbau in Berlin: Lohnt sich das für meine Immobilie](#)