

# **Tragfähigkeit der Bestandsdecke: Frühwarnliste für den Dachausbau · Ausführliche praktische Anleitung**

Im Überblick: Ein Dachausbau beginnt nicht mit dem Grundriss, sondern mit dem Rahmenwerk aus Statik, Baurecht und Genehmigungspflicht. Wer die baurechtlichen Anforderungen erst nach der Planung entdeckt, riskiert nachträgliche Änderungen an Entwürfen, die bereits abgestimmt wurden. Die folgenden Abschnitte ordnen die wesentlichen Fragen rund um Baugenehmigung, Nutzfläche und Auflagenerfüllung – damit die Vorbereitung ebenso gründlich ist wie die Ausführungsplanung.

## **Warum Baurecht und Statik gleichrangig gehören**

Die Standsicherheitsprüfung der Bestandsdecke und die Frage der Baugenehmigung greifen ineinander. Ohne Klärung der statischen Rahmenbedingungen lassen sich Grundrisse nicht zuverlässig planen. Ebenso wenig lassen sich genehmigungsfähige Anträge erstellen, wenn die baurechtlichen Voraussetzungen nicht von Beginn an mitgedacht werden. Das gilt besonders beim Dachgeschoss, das im Bestand häufig unausgebaut oder nur für Lagerzwecke genehmigt ist. Jede Änderung der Nutzung – vom Stauraum zum Wohnraum oder zur eigenständigen Wohnung – verändert die rechtliche Qualität des Eingriffs und damit die Anforderungen an Genehmigung, Brandschutz und Energieeinsparverordnung.

## **Nutzfläche und Wohnraum: Was das Baurecht definiert**

Die Landesbauordnungen und die Normausschuss-Richtlinie zur DIN 277 definieren, welche Flächen als Nutzfläche gelten. Maßgeblich ist die lichte Raumhöhe: mindestens 2,30 Meter über mindestens der Hälfte der Grundfläche eines Raumes. Unterschreitet ein Raum diesen Wert, zählt er nicht als Wohnfläche. Das hat Folgen für die Berechnung der gesamten Wohnfläche des Gebäudes, für denkmalrechtliche Bewertungen und für steuerliche Einordnungen. Vor jeder Planung lohnt sich die genaue Abgrenzung: Welche Bereiche des Dachgeschosses erfüllen die Mindestanforderungen, welche nicht?

## **Wann eine Baugenehmigung unverzichtbar ist**

Die Genehmigungspflicht hängt von mehreren Faktoren ab: dem Umfang der baulichen Veränderung, der geplanten Nutzung und den Regelungen des jeweiligen Bundeslandes. Grundsätzlich gilt: Wer Tragwerk verändert, Gauben einbaut, die Statik beeinflusst oder eine Nutzungsänderung vornimmt, benötigt in der Regel eine Baugenehmigung oder zumindest eine Nutzungsänderungsanzeige. Der Unterschied ist erheblich. Eine Nutzungsänderungsanzeige dokumentiert die beabsichtigte Änderung und eröffnet dem Amt die Möglichkeit, innerhalb einer Frist Einwände zu erheben. Eine Baugenehmigung erfordert einen förmlichen Antrag mit vollständigen Bauvorlagen und einer expliziten Zustimmung der Behörde vor Beginn der Arbeiten.

## **Auflagen aus Brandschutz, Schallschutz und Energieeinsparverordnung**

Eine eigenständige Wohnung im Dachgeschoss unterliegt weitergehenden Anforderungen als ein einfacher Ausbau zu Wohnzwecken. Die Landesbauordnungen schreiben Brandschutzanforderungen vor, wenn durch die Trennung des Dachgeschosses vom darunterliegenden Geschoss eine neue Nutzungseinheit entsteht. Auch Schallschutz zwischen den Geschossen und Mindestanforderungen an den Wärmeschutz der Dachfläche nach der Energieeinsparverordnung können greifen. Diese Auflagen sind keine separaten Verfahren, sondern werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft und müssen in den Bauvorlagen berücksichtigt werden.

## **Antragstellung und Bauvorlagen: Den Prozess strukturiert angehen**

Eine Baugenehmigung für den Dachausbau umfasst in der Regel einen bauordnungsrechtlichen Antrag, Bestands- und Entwurfspläne im Maßstab, eine statische Berechnung bei Eingriffen in das Tragwerk, einen Nachweis zum Wärmeschutz sowie bei eigenständigen Wohnungen Angaben zu Rettungswegen und

Brandschutzkonzept. Zuständig ist das Bauamt der Gemeinde oder des Bezirks. Die Bearbeitungsdauer variiert je nach Kommune und Komplexität des Vorhabens. Einige Ämter bieten Bauanfragen und Bauvorbescheide an, mit denen sich wesentliche Fragen klären lassen, bevor die vollständige Planung steht. Diese Möglichkeit kann sich besonders dann lohnen, wenn Tragfähigkeitsfragen und Genehmigungsfähigkeit noch nicht abschließend bewertet sind.

## **Früh planen, Doppelarbeit vermeiden**

Die rechtlichen Anforderungen an einen Dachausbau lassen sich nicht nachträglich in den Entwurf einpassen – sie müssen von Anfang an als Rahmenbedingung mitgedacht werden. Wer die Genehmigungspflicht, die maßgeblichen Flächendefinitionen und die geltenden Auflagen vor der Entwurfsphase einordnet, erspart sich aufwendige Überarbeitungen. Die Vorbereitung auf das Genehmigungsverfahren gehört ebenso zur sorgfältigen Planung wie die Klärung der statischen Grundlagen. Beides zusammen bildet das Fundament, auf dem ein machbarer und genehmigungsfähiger Entwurf entstehen kann.

## **Weitere Dokumente zum Thema**

[Tragfähigkeit der Bestandsdecke: Frühwarnliste für den Dachausbau](#)

[Zugehöriges Dokument](#)