

## IMMOBILIEN

DACHAUSBAU: BEISPIELE UND EXPERTENTIPPS

# Gutachter vor dem Umbau für Suche nach Schäden einschalten

VON HOLMER STAHNCKE

10. Oktober 2009, 06:00 Uhr

**Das Mietshaus wurde Mitte der 50er-Jahre gebaut. Ein typischer Nachkriegsbau mit schlichter Klinkerfassade und den damals üblichen Grundrissen.**

Noch werden die drei Mieter, die hier in den nächsten Wochen einziehen werden, moderne Wohnungen mit offenen Grundrissen, Galerien und großen Balkonen vorfinden. Ihr neues Zuhause entsteht derzeit im Dachgeschoss des Altbaus.

Der Architekt Babis C. Tekeoglou ( [www.bct-architekt.de](http://www.bct-architekt.de) ) realisiert das Projekt in Eilbek. Die drei Wohnungen sind 67, 95 und 98 m<sup>2</sup> groß. "Der Umbau des Dachbodens kostet pro Quadratmeter rund 1200 Euro", sagt der Architekt und verweist darauf, dass der gesamte Dachstuhl erneuert wurde. Auch wurde der Dachwinkel von 38 auf 42 Grad erweitert, sodass nicht nur der Einbau einer Galerie möglich wurde, sondern auch die Nachbarbebauung erstmals vernünftig angeschlossen werden konnte. Die offene Galerie ist das "i-Tüpfelchen" in der neuen Dachwohnung. Von ihr blickt man in den Wohn- und Küchenbereich, von dem zwei weitere, separate Räume abgehen. Die Galerie kann als Arbeits-, aber auch als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Die 20 Zentimeter dicke Dämmung des Daches garantiert ein angenehmes Wohnklima.

Eine vernünftige Dämmung fehlt in den meisten Dachwohnungen, die in den Jahrzehnten nach dem Krieg auf ehemaligen Speicherböden eingebaut wurden, hat Architekt Jan Naefcke ( [www.p2-a.de](http://www.p2-a.de) ) beobachtet. "Sie entsprechen weder in der technischen Ausstattung noch in den Grundrissen den Vorstellungen, die man heute an modernes Wohnen stellt", sagt der Architekt, der sich in Eppendorf selbst einen ehemaligen Trockenboden zur Wohnung umgebaut hat.

Bevor man sich an einen Umbau macht, sollte man unbedingt mit einem Gutachter durch den Dachraum gehen, rät Naefcke. In einer Dachwohnung, die er gerade umbaut, entdeckten sie dabei Ungewöhnliches: "Der Vormieter hatte bedenkenlos alle Balken entfernt, die ihm im Weg standen. Ein Dachtürmchen wurde dadurch nur noch von zwei Latten gehalten und drohte, jederzeit einzustürzen." In diesem Fall blieb dem Bauherrn nur ein vollkommen neuer Dachaufbau. Entdeckte man bei der Besichtigung Schwamm, könne man den Schaden in der Regel mit weniger Aufwand beheben, sagt Naefcke: "Schwamm ist meistens nur in den Balkenköpfen. Dann müssen nur die befallenen Balken ausgetauscht werden." Da Schwamm durch ständige Feuchtigkeit entstehe, sei es ratsam, das Haus zusätzlich mit neuen Dachpfannen einzudecken, um die Fehlerquelle zu beheben. Nichts sei falscher, als am falschen Ende zu sparen.

Eine neue Dacheindeckung hat auch den Vorteil, dass man bei der Dämmung so vorgehen könne, dass sich der Wohnraum dadurch nicht verkleinere. Einen Dämmaufbau nach innen hat Architekt Tekeoglou allerdings beim Dachausbau eines Einfamilienhauses in Sülldorf vorgenommen. "Für den Bauherrn war der Verlust an Wohnfläche weniger gravierend als die Kosten für eine neue Dacheindeckung." Immerhin hat er jetzt 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche unterm Dach.

Anders als Eigenheimbesitzer, kann der Eigentümer eines Mietshauses einen als Speicher genutzten Dachboden aber nicht ohne Weiteres zum Wohnraum umbauen lassen, sagt Heinrich Stüven vom Grundeigentümerversand Hamburg. "Er muss den Mietern vorher den Speicherraum kündigen und jedem im Keller oder woanders die gesetzlich vorgeschriebene Speicherfläche von sechs Quadratmetern zuweisen." Einen Dachausbau dürfe der Eigentümer allerdings nur dann in Angriff nehmen, wenn er den neu entstehenden Wohnraum auch vermieten will. "Er darf ihn nicht selbst nutzen wollen", sagt Stüven. Vor die Frage, ob man einen Speicherdachboden ausbauen solle, sehen sich auch Eigentümergemeinschaften in Häusern mit Eigentumswohnungen gestellt. Lasse die Teilungserklärung es zu, stehe dem Dachausbau meist nichts entgegen, sagt Wolfgang Philipp von Philipp Immobilien. "Ein Problem gibt es möglicherweise, wenn es keinen Fahrstuhl gibt", so Philip weiter. Doch der könne ja aus dem Erlös für die verkaufte Dachfläche nachträglich eingebaut werden.