Eigene Wohnung im Dachgeschoss: Was den Ausbau zur Wohneinheit vom einfachen Dachausbau unterscheidet · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine eigene Wohnung im Dachgeschoss ist mehr als ein einfach ausgebauter Raum. Sie benötigt eine eigene Erschließung, eine klare bauliche Abgrenzung, eine funktionierende Haustechnik und einen Grundriss, der die besondere Geometrie unter Schrägen berücksichtigt. Die folgende Orientierung zeigt, welche Fragen vor der Detailplanung geklärt werden sollten. Sie ersetzt keine Prüfung des konkreten Gebäudes und keine baurechtliche Beratung.

Die Trennung vom Bestand

Eine eigenständige Wohneinheit beginnt mit der Frage, wo sie räumlich und baulich endet. Im Mehrfamilienhaus können eine eigene Wohnungstrennwand, ein eigener Wohnungsabschluss, eine eigene Treppe beziehungsweise ein eigener Zugang sowie eigene Zähler für Strom, Wasser und Wärme erforderlich sein. Auch im Einfamilienhaus ist eine klare Abgrenzung sinnvoll, wenn das Dachgeschoss später verkauft, vermietet oder von mehreren Generationen genutzt werden soll. Wichtig ist, dass Trennung, Erschließung und Technik früh aufeinander abgestimmt werden. Ein nachträglicher Einbau von Leitungen oder Trennbauteilen ist meist aufwendiger als eine entsprechende Grundrissentscheidung von Anfang an.

Grundriss unter Dachschrägen

Unter einer Dachschräge entscheidet die Stehhöhe über die sinnvolle Nutzung. Möblierung und feste Einbauten wie Bett, Schreibtisch, Küchenzeile oder Dusche gehören möglichst in den Bereich mit ausreichender Höhe. Niedrigere Zonen können als Stauraum, Regal- oder Schrankbereich dienen. Für die Planung haben sich drei typische Figuren bewährt: der offene Wohn- und Kochbereich entlang der Traufe, der Mittelgang mit seitlichen Räumen unter den Schrägen und der kompakte Studio-Typ. Welche Variante geeignet ist, hängt von Dachform, Sparrenverlauf, Kniestockhöhe und den Installationswänden ab. Eine Standardvorlage ersetzt deshalb keine Prüfung des vorhandenen Dachraums.

Bad und Küche als Leitthemen

Die Installationswand sollte im Bad früh festgelegt werden, weil dort Frischwasser, Abwasser, Heizung und Lüftung zusammenlaufen. Dusche, Waschtisch, WC und ein mögliches Badfenster orientieren sich an dieser Wand. Eine bodengleiche Dusche nutzt knappe Stehhöhe oft besser als eine Wanne. Bei innenliegenden Bädern ohne Außenwand ist eine kombinierte Abluft- und Zuluftlösung zu prüfen. In der Küche sind kurze Wege zwischen Spüle, Herd und Kühlschrank sowie eine Arbeitshöhe im stehohohen Bereich wichtig. Ein Umluft-Dunstabzug lässt sich unter Schrägen häufig einfacher integrieren als ein Abluftsystem mit Außenwandanschluss.

Haustechnik und Schallschutz

Für eine eigene Wohnung sind Heizung, Wasser, Elektro und Lüftung zusammenhängend zu planen. Eine Wärmeversorgung mit eigenem Heizkreis und eigener Regelung kann sinnvoll sein; Wandheizkörper benötigen dabei ausreichende Wandhöhe, eine Fußbodenheizung einen passenden Bodenaufbau. Bad und Küche sollten möglichst übereinander liegen, damit die Abwasserleitungen ausreichend Gefälle zur Fallleitung erhalten. Andernfalls ist eine Hebeanlage zu prüfen. Leitungsführungen in Holzbalkendecken und Trockenbauwänden müssen früh mit dem Grundriss abgestimmt und brandschutztechnisch berücksichtigt werden. Bei luftdicht ausgebauten Räumen reicht Stoßlüften allein häufig nicht aus. Eine kontrollierte Lüftung sollte daher früh in das Konzept einbezogen werden.

Erschließung und Vorprüfung

Ein ausreichend dimensionierter Treppenraum mit passender Kopfhöhe und ein zweiter Rettungsweg gehören zu den zentralen Fragen einer separaten Dachwohnung. Ob die bestehende Treppe tragfähig und brandschutztechnisch geeignet ist, muss im Bestand geprüft werden. Auch Wohnungstrennwände, Wohnungstrenndecken und der Treppenraum beeinflussen den Schallschutz; bei Holzbalkendecken reicht die sichtbare Decke allein selten aus. Nutzungsänderung, Stellplätze, Zweitwohnungsnummer, Brandschutz und Rettungswege hängen vom konkreten Vorhaben und den örtlichen Satzungen ab. Eine Vorprüfung ist deshalb sinnvoller als die Annahme, ein Standardverfahren und gleiche Kosten würden automatisch gelten.

Weitere Dokumente zum Thema

Eigene Wohnung im Dachgeschoss: Was den Ausbau zur Wohneinheit vom einfachen Dachausbau unterscheidet

Zugehöriges Dokument