Dachausbau: Pflichten, Gesetze und Förderung

Haben Sie Ausbau- oder Sanierungspläne? Dann widmen Sie dem Dach Ihre besondere Aufmerksamkeit. Die Dachdämmung spart Energie und der Dachboden kann zu Wohnraum werden. Welche Pflichten, Gesetze und Förderungen gibt es?

Eine gute Dachdämmung schützt vor Hitze und Kälte, senkt die Heizkosten und erhöht den Wohnkomfort. Überdies steigert sie den Wert des Gebäudes und leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Außerdem gibt es staatliche Förderungen in Form von zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen.

In Deutschland besteht keine allgemeine Pflicht, jedes Haus umfassend zu dämmen. Für Eigentümer:innen bestehender Gebäude gelten jedoch bestimmte Nachrüst- und Sanierungspflichten: Werden mehr als zehn Prozent einer Bauteilfläche erneuert, muss diese die energetischen Vorgaben erfüllen. Das gilt für das

Dach oder die oberste Geschossdecke, die Fassade, die Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen sowie die Kellerdecke.

Wer ein Haus kauft, hat danach zwei Jahre Zeit, den Vorschriften des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) nachzukommen. Beim Kauf einer Eigentumswohnung gelten die gleichen Pflichten, denn Käufer:innen erwerben auch einen Teil des Grundstücks und Gebäudes. Sie werden automatisch Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft, welche die Kosten für Sanierungs- und Dämmmaßnahmen gemeinschaftlich trägt.

Seit dem 29. Juli 2026 gilt mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz eine neue gesetzliche Grundlage, die auch Nachrüstpflichten enthält, beispielsweise eine Dämmpflicht, allerdings mit vielen Ausnahmen. Ausnahmen von der Dämmpflicht bzw. die Möglichkeit einer Befreiungen gelten für denkmalgeschützte Gebäude sowie für Eigentümer:innen von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon vor Februar 2002 selbst darin gewohnt haben. Für Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentümergemeinschaften gilt diese Ausnahme nicht. Die Dämmpflicht gilt auch dann nicht, wenn Dach oder oberste Geschossdecke den Mindestwärmeschutz (DIN 4108-2:2013-02) einhalten.

„Der Mindestwärmeschutz soll hauptsächlich Gebäudeteile vor Feuchtigkeit wie Tauwasser bewahren und das Entstehen von Schimmelpilz vermeiden. Er entspricht jedoch nicht einem heutigen Dämmstandard und spart demzufolge weniger Heizkosten. Daher ist Dämmen oft wirtschaftlich und ökologisch sinnvoller“, empfiehlt die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online.

Ist der Dachboden unbewohnt, ist es finanziell günstiger, nur die oberste Geschossdecke zu dämmen. Wird der Dachboden allerdings zu Wohnraum umgebaut, ist das Dach entsprechend den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes zu dämmen.

Viele Immobilienkäufer:innen planen ohnehin Sanierungsmaßnahmen für ihr neues Zuhause. Bei dieser Gelegenheit können die Nachrüstpflichten gleich mit erledigt werden. Dazu gehört die Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Kellern nach § 69 GModG sowie die Nachrüstpflicht für die Dachbodendämmung nach § 35 GModG (vorher § 47 GEG). Betroffen sind alle zugänglichen obersten Geschossdecken. Statt der obersten Geschossdecke kann aber auch gleich das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Die staatliche KfW Bank fördert die Dachsanierung. Es lohnt sich, Expert:innen für Energieeffizienz hinzuzuziehen. Diese Unterstützung hilft auf jeden Fall, wenn Sie eine Förderung beantragen möchten. Mehr Informationen finden Sie

unter www.kfw.de unter dem Titel „Dach sanieren und bis zu 30 % Energie sparen“.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie die Dachsanierung Ihres Hauses effizient und vernünftig durchziehen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Sanierung: Das ändert sich beim Heizungs-tausch