

? dürfen wir unser dachgeschoss selbst ausbauen ?

frage:

wir besitzen eine frisch renovierte eigentumswohnung im dachgeschoß eines münchner stadthauses. dazu gehört auch der darüberliegende spitzboden mit ca. 45m² grundfläche. im aufteilungsvertrag der wohnungseigentümergeinschaft ist festgehalten, daß wir diesen spitzboden zu wohnzwecken ausbauen dürfen. ein befreundeter bauingenieur, der ebenfalls eine wohnung in unserem haus besitzt, behauptet aber, daß wir den spitzboden nicht so einfach über die vorhandene dachluke aus nutzen dürfen und rät uns, unseren kindern zu verbieten, dort oben parties zu feiern und mit schulfreunden im sommer zu übernachten. was dürfen wir und was nicht? wer kann uns den selbstausbau überhaupt verbieten?

antwort:

die nutzungsänderung eines spitzbodens, wäschetrockenraumes oder lagerspeichers im dachgeschoß als aufenthaltsraum zum wohnen, schlafen oder arbeiten ist in ihrem fall prinzipiell genehmigungsfrei, der vorhandene bebauungsplan schließt die nutzung der dachgeschosse in zwei ebenden auch nicht aus. dies heißt aber nur, daß kein verfahren durchgezogen werden muß. die im bauordnungsrecht festgelegten und resultierenden auflagen, sog. materiell- rechtliche voraussetzungen für die nutzung müssen aber erfüllt sein. für die umsetzung dieser umfangreichen auflagen haften sie als eigentümer, bzw. ein von ihnen beauftragter architekt bei überprüfungen und sach- oder personenschäden in vollem umfang. ohne ihre wohnung gesehen zu haben, erinnern wir an die auflagen des zweiten fluchtweges, des brandschutzes und der belichtung und des verhältnisses von standfläche über gesamtgrundfläche laut gültiger landesbauordnung. in der regel sind diese auflagen für den ausbau in zweiter dachebene mit so enormen baukosten verbunden, daß eine wirtschaftliche umsetzung nur in ausnahmefällen möglich ist, z. b. qm-preis/ wohnfläche liegt enorm hoch oder bei liebhaberobjekten. dieser ausbau sollte, wenn dann zusammen mit der sanierung der darunterliegenden, zeitweise unbewohnten fläche und des daches erfolgen. natürlich kann sie niemand daran hindern, genehmigungsfrei große dachflächenfenster einzubauen und das dach von ihnen zu isolieren und zu dämmen. die behörden werden kaum zeit haben, jeden spitzboden zu kontrollieren und wo kein kläger, da kein richter. bei einer nutzung sollten sie aber bedenken, daß die auflagen der behörden nicht aus der luft gegriffen sind. es haben sich tragische fälle ereignet, bei denen bei leichten bränden menschen unter qualvollen umständen umgekommen sind, weil sie vom rauch oder feuer überrascht ,wie in mausfallen feststeckten. die feuerwehr konnte die opfer wohl noch hören, aber von der straße aus nicht bergen. der verfasser selbst hat in einem dokumentarischen schulungsfilm, menschen in ähnlicher lage panisch in den tod springen sehen. nachdem sie uns den grundriß und schnitt ihrer wohnung zugefaxt hatten, hat sich dann aber noch eine alternative abgezeichnet. ein teil der fläche kann als offen im großen wohnraum stehende galerie mit verringerten auflagen ganz legal als bibliotheksebene genutzt werden. die gesamte wohnung wird durch die öffnung räumlich erheblich gewinnen, in der restfläche verbleibt die nachgewiesene abstellfläche ihrer wohnung. der miterwerb des günstigen spitzbodens wird sich also für sie sicher bezahlt machen.