Eigenleistung oder Fachbetrieb beim Berliner Dachgeschossausbau · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Der Berliner Dachgeschossausbau stellt Eigentümer vor eine zentrale Entscheidung: Welche Arbeiten lassen sich in Eigenleistung erbringen, welche erfordern zwingend einen Fachbetrieb? Die Antworten haben direkte Auswirkungen auf Baugenehmigung, Versicherungsschutz und steuerliche Absetzbarkeit. Ein Überblick über die wichtigsten Unterschiede und deren Folgen für das Bauprojekt.

Warum Berlin besondere Sorgfalt erfordert

In Berlin greifen beim Dachgeschossausbau drei unterschiedliche Regelwerke ineinander. Die Berliner Bauordnung legt die baurechtlichen Mindestanforderungen fest, das Handwerksrecht regelt, welche Gewerke nur von eingetragenen Betrieben ausgeführt werden dürfen, und zusätzlich gelten spezifische Vorschriften zu Brandschutz und Tragfähigkeit in Bestandsbauten. Diese Verzahnung macht es besonders wichtig, vor Baubeginn genau abzugrenzen, welche Leistungen selbst erbracht werden können und welche Gewerke in die Hände von Fachbetrieben gehören. Die Bezirksämter prüfen im Genehmigungsverfahren in der Regel, ob die vorgesehenen Arbeiten den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Zulassungspflichtige und zulassungsfreie Gewerke

Das Handwerksrecht unterscheidet zwischen Gewerken der Anlage A, die zulassungspflichtig sind, und solchen der Anlage B1, die zulassungsfrei ausgeführt werden dürfen. Zu den typischen Eigenleistungen beim Dachgeschossausbau zählen Maler- und Lackierarbeiten, Tapezierarbeiten auf vorbereiteten Flächen sowie das Verlegen von Laminat und Klick-Vinyl im Wohnbereich. Auch einfache Demontagearbeiten wie das Ausräumen des Dachbodens gehören dazu. Bei den zulassungspflichtigen Gewerken dürfen Bauherren maximal vorbereitende oder unerhebliche Nebenleistungen übernehmen. Sobald die Arbeit zur Hauptleistung eines solchen Gewerks wird, ist zwingend ein Fachbetrieb zu beauftragen.

Gewerke, die einen Fachbetrieb erfordern

Bestimmte Arbeiten beim Dachgeschossausbau dürfen ausschließlich durch qualifizierte Fachbetriebe ausgeführt werden. Dazu gehören sämtliche Zimmerer- und Holzbauarbeiten am Dachstuhl, Sparren und Pfetten, da diese statisch relevant sind und einer Prüfpflicht unterliegen. Auch Dachdeckerarbeiten für Eindeckung und Anschlüsse erfordern einen Meisterbetrieb. Elektroinstallationen mit sämtlichen Leitungswegen und Verteiler dürfen nur durch eingetragene Elektrofachbetriebe vorgenommen und abgenommen werden. Gleiches gilt für Gas- und Wasserinstallationen sowie für Heizungs- und Lüftungsbau. Bei Eingriffen in die Tragstruktur des Bestandsdaches ist zudem zwingend ein Prüfstatiker einzubinden.

Versicherungsschutz und Haftungsfragen

Die Wahl zwischen Eigenleistung und Fachbetrieb wirkt sich unmittelbar auf den Versicherungsschutz aus. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt selbst erbrachte Arbeiten ab, solange keine grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Wohngebäudeversicherung reguliert Schäden an selbst ausgeführten Konstruktionen, wenn die Arbeiten nach anerkannten Regeln der Technik erfolgt sind. Allerdings kann unsachgemäße Eigenleistung zur Leistungsverweigerung führen. Bei elektrischen Installationen ohne Elektrofachbetrieb erlischt im Schadensfall häufig der Versicherungsschutz für Folgeschäden vollständig. Bauherren sollten daher sorgfältig abwägen, welche Eigenleistungen sie tatsächlich fachgerecht ausführen können.

Steuerliche Absetzbarkeit beachten

Eigenleistungen selbst sind steuerlich nicht absetzbar. Nur Rechnungen qualifizierter Fachbetriebe werden im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen nach Paragraf 35a EStG anerkannt. Materialkosten können unter Umständen separat geltend gemacht werden, sofern die Montage durch einen Fachbetrieb erfolgt. Bei Vermietung des ausgebauten Dachgeschosses lassen sich die Arbeitskosten als Werbungskosten voll absetzen, allerdings ausschließlich auf Basis von Fachbetriebsrechnungen. Eigenleistungsstunden hingegen können steuerlich nicht berücksichtigt werden, unabhängig davon, wie umfangreich sie sind.

Abstimmung mit dem Bezirksamt empfehlenswert

Vor dem Start von Eigenleistungen empfiehlt sich eine kostenlose Erstberatung beim zuständigen Bezirksamt. Die zwölf Berliner Bezirke setzen die Bauordnung teilweise unterschiedlich um, insbesondere in Denkmalbereichen wie Mitte oder Charlottenburg-Wilmersdorf kann der zulässige Eigenleistungsanteil weiter eingeschränkt sein. Eine frühzeitige Abstimmung klärt, welche Nachweise für die Baugenehmigung erforderlich sind und welche Gewerke definitiv durch Fachbetriebe ausgeführt werden müssen. So lassen sich Nachbesserungen während der Bauphase vermeiden und das Projekt realistisch planen.

Weitere Dokumente zum Thema

Eigenleistung oder Fachbetrieb beim Berliner Dachgeschossausbau

Zugehöriges Dokument