

**aktuell**

## Kleines ABC des Kellerausbaus

Das Kellergeschoss birgt für viele Hauseigentümer ein weitgehend ungenutztes Potenzial. Wer gezielt in dessen Ausbau investiert, kann neue Nutzungsmöglichkeiten erschließen und seine Wohnsituation verbessern. Aus ehemaligen Vorrats- oder Lagerräumen werden auf diese Weise Wohn-, Fitness- oder Hobbyräume, Saunalandschaften und andere Wohlfühlöasen.

### **Bedarfsermittlung: Was wird gebraucht, was ist erwünscht?**

Der Kellerausbau erfordert aus planerischer und handwerklicher Sicht die Beachtung einiger wichtiger Grundregeln, gestaltet sich aber in den meisten Fällen einfacher als angenommen. Wenn die Fragen nach der künftigen Nutzung und damit nach den individuellen Ansprüchen der Nutzer geklärt sind, sollte im nächsten Schritt der Kostenrahmen festgelegt werden.

### **Behörden und Genehmigung: Was ist notwendig, was erlaubt?**

Der Ausbau ist in der Regel genehmigungsfrei. Soll eine separate Wohnung entstehen, verändert sich die Nutzung. In diesem Fall ist eine Baugenehmigung erforderlich. Erkundigen Sie sich vor Baubeginn bei den zuständigen Behörden, z.B. Bauamt, nach den entsprechenden Vorschriften und Anforderungen. Außerdem schreiben jeweilige Landesbauordnungen (LBO) für Aufenthaltsräume Bedingungen wie Raumhöhe, Beleuchtung, Belüftung, Fluchtwege und Brandschutz vor. Darüber hinaus ist zu beachten, dass umgenutzte beheizte Kellerräume nach der Energieeinsparverordnung mit einer Wärmedämmung versehen sein müssen.

### **Bestands-Check: Was ist technisch möglich?**

Um die technischen Möglichkeiten und den Umfang der Bauarbeiten zu ermitteln, ist ein Bestands-Check durch einen Experten (erfahrener Architekt oder Bauingenieur) zu empfehlen. Prüfen Sie gemeinsam mit dem Fachmann, ob der Ausbau des Kellers

entsprechend der geplanten Nutzung überhaupt möglich bzw. sinnvoll ist. Da Keller oft nicht sehr hoch sind, Decke und Boden möglicherweise gedämmt werden müssen, ist zu klären, ob die erforderliche Raumhöhe gewährleistet ist. Wärmedämmung und Bauwerksabdichtung spielen eine entscheidende Rolle. Die vorhandenen Horizontal- und Vertikalabdichtungen sind zu prüfen und gegebenenfalls nachzubessern. Technische Möglichkeiten, Art und Materialien sind abhängig von der Art und dem Zustand der vorhandenen Abdichtung sowie den Boden- und Grundwasserverhältnissen. Hier sollte unbedingt fachlicher Rat eingeholt werden! Bezüglich der erforderlichen Art und Lage der Wärmedämmung von Bodenplatte und Kelleraußenwänden ist zu entscheiden, ob Außen- oder Innendämmungen effektiver sind. Klarheit sollte man sich darüber verschaffen, ob die erforderlichen Versorgungsleitungen (Elektro, Heizung, Wasser, Abwasser) vorhanden sind bzw. inwieweit die Möglichkeit besteht, diese an die Anlagentechnik des Hauses anzubinden. Wenn Veränderungen an der Heizungstechnik vorgenommen werden müssen, ist darauf zu achten, dass sie den aktuellen energetischen Anforderungen entsprechen. Denken Sie auch daran, dass die Kellerräume so weit wie möglich mit natürlichem Licht versorgt werden sollten. Die Ergebnisse der Überprüfung bilden die Grundlage für die Planung.

### **Planung: Was ist wichtig, was nützlich?**

Die Nutzungsmöglichkeiten eines ausgebauten Kellers sind vielfältig, was nicht zuletzt an seinen natürlichen Gegebenheiten liegt. So sorgen die angenehmen Raumtemperaturen im Erdreich während des Sommers für optimales Klima, und mit einer Portion Phantasie lassen sich hier „Wohnträume“ mit einem besonderen Ambiente und Flair verwirklichen.

Unabhängig davon, ob Sie den Keller selbst nutzen oder vermieten, ist es sinnvoll, möglichst weitsichtig und nachhaltig zu planen. Denken Sie an flexible Grundrisse und Konstruktionen, die eine Anpassung an veränderte Lebenssituationen möglich machen. Das reduziert die Kosten bei späteren Umbauten. Durch die Verwendung von Konstruktionen und Materialien mit

hoher Qualität und Lebensdauer lassen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung minimieren. Ebenso führt die konsequente Einhaltung der Vorgaben der neuen Energieeinsparverordnung bei Wärmedämmung, Beheizung und Nutzung erneuerbarer Energien zu spürbaren Kosteneinsparungen. Eine fachgerechte Planung und Zusammenarbeit der am Ausbau Beteiligten ist hierfür unerlässlich. Informieren Sie sich deshalb rechtzeitig.

## Materialauswahl: Wie und womit bauen?

Mit leichten Konstruktionen und Materialien lassen sich die unterschiedlichsten Planungsideen realisieren. Vorausgesetzt, die Kellerräume werden kontinuierlich beheizt und belüftet. Infrage kommen unter anderem Materialien wie Holz- oder Holzwerkstoffe, Leichtmetall, Gipskarton und Gipsbauplatten. Aber auch massive Bauteile aus Ziegeln, Kalksandsteinen, Poren- oder Leichtbeton sind möglich und mit Vorteilen verbunden. Die Vielfalt der verfügbaren Materialien im Bereich des Roh- und Ausbaus ist groß. Deshalb informieren Sie sich umfassend über die Eigenschaften der Produkte und die Verwendbarkeit für den Kellerausbau.

## Qualität: Worauf ist zu achten?

Aus rechtlicher Sicht steht Ihnen als Bauherr bzw. Auftraggeber ein mangelfreies, zweckentsprechendes „Werk“ zu, das vertragsgemäß vereinbarte Eigenschaften aufweisen muss. Vor dem Hintergrund des heute recht komplizierten Bauablaufs und der Material- und Systemvielfalt fällt einem Laien eine solche Beurteilung meist sehr schwer. Aus diesem Grund werden die Begleitung und Kontrolle durch einen unabhängigen Bauherrenberater empfohlen.

Wesentliche Schwerpunkte, deren Qualität sich nachhaltig auf die Nutzung und das Schadenrisiko auswirkt, sind Bauwerksabdichtungen und Wärme- bzw. Schalldämmung (Schichtdicke, Material, Wärme- bzw. Schallbrückenfreiheit). Neben anforderungsgerechter Planung, Berechnung und Materialverwendung spielt die fach- und sachgerechte Ausführung eine wesentliche Rolle. Qualitätskontrollen (z.B. Sichtkontrollen während des Bauablaufs) können das Schadenrisiko erfahrungsgemäß deutlich reduzieren. Nach erbrachter Handwerkerleistung und förmlicher Abnahme ist die Schlussrechnung fällig und beginnt die Gewährleistung. Bei den Kontrollen und der Abnahme können erfahrene Fachleute hilfreich sein. Beugen Sie Fehlern vor und informieren Sie sich. Der Bauherren-Schutzbund hat hierfür nicht nur die entsprechenden Serviceangebote, sondern bietet auch die Unterstützung durch erfahrene Fachexperten an.

## Geld: Wie viel kostet es?

Der Kellerausbau kann eine gute Investition sein. Jedoch sollte das Bauvorhaben realistisch berechnet sein und den individuellen Möglichkeiten Rechnung tragen. Zu beantworten sind Fragen wie: Wie viel kostet der Kellerausbau? Was steht als Eigenkapital zur Verfügung? Welche Finanzierungen sind erforderlich? Welche Fördermöglichkeiten können in Anspruch genommen werden? Auch dabei zahlt sich eine gute Beratung aus.

## Checkliste Kellerausbau

### BEDARF/WÜNSCHE

- Selbstnutzung/Vermietung
- Bedürfnisse, geplante Nutzung

### BEHÖRDEN/GENEHMIGUNGEN

- Bauordnungsrechtliche Anforderungen, z.B. nach der LBO als Aufenthaltsräume geeignet/herstellbar
- Anforderungen an Belichtung/Beleuchtung
- Anforderungen an Raumhöhen/Anforderungen an Rettungswege
- Denkmalschutz
- Bauantrag/Genehmigung (Nutzungsänderung)

### BESTANDS-CHECK

- Eignung (Kelleraufteilung, Raumhöhen), z.B. Raumhöhen ausreichend, geplante Raumaufteilung realisierbar
- Zustand der Bausubstanz, z.B. Beschaffenheit der Kellersohle und der Außenwände
- Wärme-/Feuchteschutz (Möglichkeiten Bauwerksabdichtung und Wärmedämmung)
- Brandschutz
- Schallschutz
- Anlagentechnik/Leitungsführung/Kamine
- Schadstoffe/Kontaminationen
- Schädlingsbefall/Begutachtung/Sanierung

### VORPLANUNG/PLANUNG

- Eignung (Kelleraufteilung, Raumhöhen)
- Flächen/Raumhöhen
- Flexibilität/Raumanpassung
- Belichtung (Fenster, Lichtschächte)
- Zugang (Treppe, andere Ausgänge)
- Statik/Baukonstruktion
- Bauphysik/Energieeffizienz/Berechnungen gemäß Anforderungen der Energieeinsparverordnung
- Technische Gebäudeausrüstung/Anlagentechnik

### MATERIALIEN

- Vergleich Planung – Ausführung
- Zulassungen
- Qualität/Lebensdauer
- Spezifische Anforderungen (Ökologie, Gesundheit)

### QUALITÄTSKONTROLLEN

- Vertrag/Kontroll-Zeitpunkte, -Intervalle
- Planung/Ausführung (Soll-Ist-Vergleich)
- Dokumentation/Besprechungen
- Abnahmebegleitung/-beratung

### KOSTEN

- Kostenschätzung gemäß Planung
- Planungskosten/Kosten-Qualitätskontrollen
- Baunebenkosten, Unwägbarkeiten
- Behörden, Genehmigungen
- Eigenmittel/Eigenleistungen
- Finanzierungsart/-höhe/Belastung
- Fördermittel (Art, Anforderungen)
- Nutzungskosten