



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Dachsanierung: Worauf es wirklich ankommt

Eindeckung, Unterdach, Dachstuhl und Dämmung: Wie Sie den Zustand Ihres Dachs einschätzen, welche Pflichten beim Sanieren gelten und wie Sie teure Folgeschäden vermeiden.

- ✓ 6 Schwachstellen mit Fotos aus der Praxis
- ✓ Anforderungen nach dem GModG
- ✓ Förderung und Steuerbonus
- ✓ Checkliste für Angebot und Abnahme

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Ein Dach ist mehr als die Ziegel, die man sieht.

Das Dach schützt das ganze Haus. Schäden bleiben hier oft lange unbemerkt, weil kaum jemand regelmäßig hinaufsteigt oder den Dachboden genau ansieht.

Als Bausachverständiger erlebe ich häufig zwei Situationen: Eigentümer lassen ein Dach komplett erneuern, obwohl eine Reparatur gereicht hätte. Oder es wird nur die Eindeckung getauscht, während Unterdach, Holz und Dämmung darunter längst geschädigt sind.

Dieser Ratgeber zeigt die sechs typischen Schwachstellen eines Dachs, wie Sie den Zustand einschätzen können und welche Pflichten und Förderungen bei einer Dachsanierung aktuell gelten.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Wie lange Dachdeckungen typischerweise halten

60–80 J.

Tondachziegel, bei
guter Qualität
auch länger

40–60 J.

Betondachsteine,
Oberfläche wittert
früher ab

80+ J.

Naturschiefer,
abhängig von
Qualität und
Befestigung

20–30 J.

Bitumenschindeln

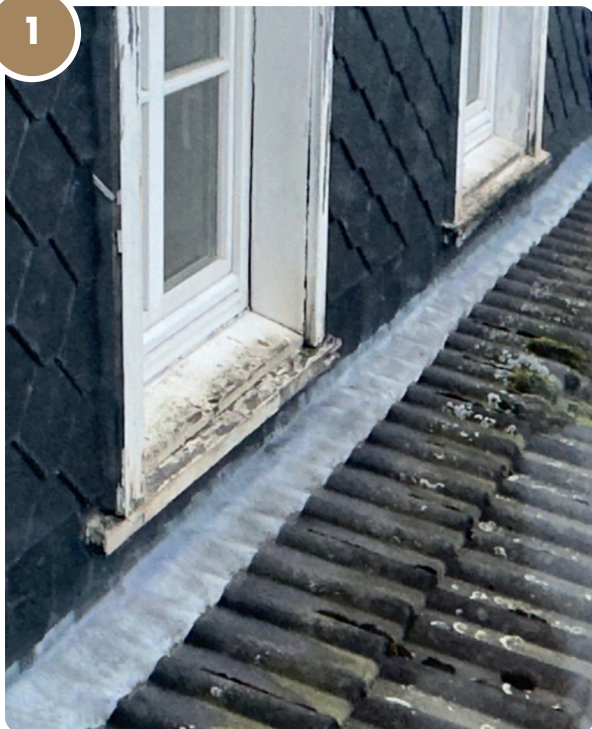
20–35 J.

Abdichtungen von
Flachdächern

Richtwerte. Die tatsächliche Lebensdauer hängt von Material, Verarbeitung, Dachneigung, Lage und Pflege ab. Unterdach, Anschlüsse und Holz altern oft schneller als die Eindeckung.

AUS DER PRAXIS

1



Eindeckung

WAS ICH SEHE

Bemooste, verwitterte Dachsteine, verrutschte oder gebrochene Ziegel und abgewitterte Oberflächen. Moos hält Feuchtigkeit fest und kann bei Frost die Oberfläche weiter schädigen.

DARAUF ACHTEN

Moos allein ist noch kein Grund für ein neues Dach. Entscheidend sind Bruch, Frostschäden, die Befestigung der Steine und der Zustand darunter. Erst die Gesamtbetrachtung zeigt, ob Reparatur oder Erneuerung sinnvoll ist.

Tipp: Vorsicht bei Angeboten nach einer Haustürbegehung. Lassen Sie den Zustand unabhängig beurteilen, bevor Sie eine Komplettsanierung beauftragen.

2



Unterdach und Unterspannbahn

WAS ICH SEHE

Zerrissene, versprödete oder durchhängende Bahnen, offene Stöße und Wasserläufer unter Dachfenstern. Durch die Löcher gelangen Flugschnee und Schlagregen direkt in Dämmung und Holz.

DARAUF ACHTEN

Das Unterdach ist die zweite wasserführende Ebene. Ob und in welcher Qualität es erforderlich ist, ergibt sich aus Dachneigung, Eindeckung und Nutzung nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks (ZVDH).

Wichtig: Ist das Unterdach verschlissen, lässt es sich bei ausgebautem Dach meist nur zusammen mit einer neuen Eindeckung fachgerecht erneuern.

3



Dachstuhl und Holz

WAS ICH SEHE

Morsche Sparrenköpfe am Dachüberstand, Feuchtflecken an Pfetten, Fraßspuren von Insekten und Pilzbefall dort, wo über Jahre Wasser eingedrungen ist.

DARAUF ACHTEN

Vor jeder Sanierung gehört das Holz auf den Prüfstand: Feuchte messen, Querschnitte prüfen, Befall eingrenzen. Geschädigte Bereiche werden ausgetauscht oder verstärkt, bei tragenden Teilen mit Statiker.

Wichtig: Wird die Ursache nicht beseitigt, schreitet der Schaden unter einer neuen Eindeckung unbemerkt weiter. Holzschutz richtet sich nach DIN 68800.

4



Dämmung und oberste Geschossdecke

WAS ICH SEHE

Ungedämmte Dachböden, bei denen man von innen auf die Ziegel schaut, und ausgebauten Dächern mit dünner, lückenhafter Dämmung ohne dichte Dampfbremse.

DARAUF ACHTEN

Wird der Dachboden nicht bewohnt, reicht oft die Dämmung der obersten Geschossdecke. Bei ausgebautem Dach müssen Dämmung, Dampfbremse und Anschlüsse als System geplant werden, damit keine Feuchte in die Konstruktion gelangt (DIN 4108-3).

Pflicht: Eine ungedämmte oberste Geschossdecke muss in vielen Fällen nachgerüstet werden. Details auf Seite 6.

5



Flachdach und Abdichtung

WAS ICH SEHE

Blasen, Risse und abgelöste Nähte in der Abdichtung, stehendes Wasser durch fehlendes Gefälle und verstopfte Abläufe. Bei geschädigten Bahnen ist die Dämmung darunter häufig schon durchfeuchtet.

DARAUF ACHTEN

Vor der Sanierung sollte geklärt werden, ob der Dachaufbau nass ist. Nasse Dämmung zu überdecken führt zu neuen Schäden. Gefälle, Abläufe, Notüberläufe und Anschlusshöhen sind nach DIN 18531 und der Flachdachrichtlinie zu planen.

Tipp: Eine Feuchtemessung oder Probeöffnung kostet wenig und verhindert, dass auf einen nassen Untergrund saniert wird.

6



Anschlüsse, Traufe und Ortgang

WAS ICH SEHE

Undichte Anschlüsse an Gauben, Kaminen und Wänden, verwitterte Holzverkleidungen an Traufe und Ortgang, verschmutzte oder schadhafte Rinnen.

DARAUF ACHTEN

Die meisten Undichtheiten entstehen nicht in der Fläche, sondern an Anschlüssen und Durchdringungen. Bei einer Dachdämmung von außen wird das Dach höher, Traufe, Ortgang und Rinnen müssen dann neu geplant werden.

Wichtig: Wird die Fassade später gedämmt, sollte der Dachüberstand schon jetzt ausreichend bemessen werden.

AUF EINEN BLICK

Sanierungsvarianten und typische Fehler

VARIANTE	GEEIGNET, WENN	TYPISCHER FEHLER
Reparatur	Schäden örtlich begrenzt, Unterdach und Holz intakt	Ursache nicht gefunden, Schaden kehrt zurück
Neueindeckung mit Aufsparrendämmung	Eindeckung und Unterdach verschlissen	Anschlüsse an Traufe, Ortgang und Gauben nicht geplant
Dämmung von innen	Eindeckung noch gut, Dach wird bewohnt	Dampfbremse undicht, ungeeignete Bahn gewählt
Oberste Geschossdecke	Dachboden wird nicht bewohnt	Ränder offen, Luke nicht gedämmt und gedichtet
Flachdach	Abdichtung oder Aufbau geschädigt	Nasse Dämmung überdeckt, Gefälle nicht verbessert

ANFORDERUNGEN NACH DEM GModG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Wird ein Dach erneuert, etwa durch eine neue Eindeckung samt Lattung oder den Ersatz der Abdichtung eines Flachdachs, gelten Höchstwerte für den Wärmedurchgang: in der Regel $U \leq 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ für Dachflächen und oberste Geschossdecken, $U \leq 0,20 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ für Dächer mit Abdichtung (§ 36 mit Anlage 7 GModG, bisher § 48 GEG). Betrifft die Maßnahme nicht mehr als 10 Prozent der jeweiligen Bauteilfläche, entfällt die Anforderung. Ist die Dämmdicke technisch begrenzt, etwa durch die Sparrenhöhe, genügt die höchstmögliche Dicke. Eine ungedämmte oberste Geschossdecke, die den Mindestwärmeschutz nicht erfüllt, ist nachzurüsten ($U \leq 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$); alternativ kann das Dach gedämmt werden (§ 35 GModG). Bei Häusern mit höchstens zwei Wohnungen, die der Eigentümer schon am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, greift diese Pflicht erst nach einem Eigentümerwechsel; der neue Eigentümer hat dann zwei Jahre Zeit.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine Rechts- oder Energieberatung. Maßgeblich ist der amtliche Gesetzestext.

BAURECHT UND EIGENTUM: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Eine Neueindeckung oder Dämmung ohne Änderung der Dachform ist in der Regel verfahrensfrei. Neue Gauben, eine geänderte Dachform, Arbeiten an Baudenkmälern oder Gestaltungsvorgaben eines Bebauungsplans können dagegen eine Genehmigung erfordern (Landesbauordnung, in NRW §§ 60 ff. BauO NRW). In einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört das Dach zum Gemeinschaftseigentum, die Sanierung wird von der Gemeinschaft beschlossen.

Im Zweifel vorab bei der unteren Bauaufsichtsbehörde nachfragen. Keine anwaltliche Rechtsberatung.

Einmal richtig statt zweimal halb

Ein Dach wird nur alle paar Jahrzehnte saniert. Wer ohnehin ein Gerüst stellt und die Eindeckung erneuert, sollte die Dämmung gleich mitplanen. Ein nachträgliches Öffnen kostet ein Vielfaches.

Zuschuss Dachdämmung

15 % der förderfähigen Kosten über das BAFA (Einzelmaßnahme Gebäudehülle), seit 21.07.2026. Notwendige Umfeldmaßnahmen wie die neue Eindeckung können mitgefördert werden.

Bonus mit iSPF

5 Prozentpunkte mehr, beim Einfamilienhaus aber nur auf den Teil über 30.000 €. Förderfähig sind dann bis 60.000 € statt 30.000 € je Wohnung und Jahr.

Strengere Werte

Für die Förderung gelten deutlich bessere U-Werte als gesetzlich gefordert. Ein Energieeffizienz-Experte muss eingebunden werden.

Steuer statt Zuschuss

20 % der Kosten, höchstens 40.000 €, verteilt auf drei Jahre (§ 35c EStG). Selbstgenutzt, älter als zehn Jahre, Abschluss bis 31.12.2029. Nicht mit BAFA oder KfW kombinierbar.

Antrag zuerst

Förderantrag vor Beginn der Arbeiten. Verträge mit einer Bedingung für die Förderzusage schließen.

Schadstoffe prüfen

Faserzementplatten aus der Zeit vor 1993 können Asbest enthalten, alte Mineralwolle künstliche Mineralfasern. Ausbau nur durch Fachbetriebe nach TRGS 519 bzw. 521.

GEWÄHRLEISTUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Für Arbeiten an einem Dach beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche in der Regel fünf Jahre ab Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei vereinbarter VOB/B meist vier Jahre (§ 13 Abs. 4 VOB/B). Bekannte Mängel sollten im Abnahmeprotokoll vorbehalten werden (§ 640 Abs. 3 BGB). Lassen Sie Unterdach, Dampfbremse und Anschlüsse fotografieren, bevor sie verdeckt werden.

Förderbedingungen ändern sich häufig, maßgeblich sind die aktuellen Richtlinien von BAFA und KfW. Diese Einschätzung ersetzt keine Förder-, Steuer- oder Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste Dachsanierung

Diese Punkte sollten Sie vor, während und nach der Sanierung im Blick behalten.

Bestand

- ☐ Eindeckung, Unterdach und Anschlüsse geprüft
- ☐ Dachstuhl auf Feuchte und Befall untersucht
- ☐ Schadstoffe wie Asbest abgeklärt
- ☐ Nachrüstpflichten und Genehmigung geprüft

Angebot und Planung

- ☐ Reparatur oder Erneuerung begründet
- ☐ Dämmung, U-Wert und Dampfbremse benannt
- ☐ Traufe, Ortgang, Gauben und Rinnen enthalten
- ☐ Förderantrag vor Auftragsvergabe

Während der Arbeiten

- ☐ Notabdeckung bei Regen gesichert
- ☐ Unterdach und Anschlüsse vor dem Eindecken geprüft
- ☐ Dampfbremse verklebt, Blower-Door-Test
- ☐ Fotos von verdeckten Bauteilen

Nach den Arbeiten

- ☐ Förmliche Abnahme mit Protokoll
- ☐ Mängel vorbehalten
- ☐ Fachunternehmer- und Förderbescheinigungen
- ☐ Rinnen und Abläufe regelmäßig reinigen

Sie sind unsicher, ob Ihr Dach saniert werden muss?
Eine unabhängige Zustandsbewertung schafft Klarheit.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst prüfen, dann sanieren.



Bevor Sie viel Geld in ein neues Dach investieren, sollten Sie wissen, in welchem Zustand es wirklich ist. Ich begutachte Eindeckung, Unterdach, Dachstuhl und Dämmung, messe Feuchte, dokumentiere Schäden und ordne Angebote fachlich ein. Während und nach den Arbeiten prüfe ich die Ausführung.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern mir Dach und Vorhaben. Ich sage Ihnen, wie ich vorgehen würde.

2

Begutachtung vor Ort

Zustand, Feuchte, Holz und Anschlüsse mit Fotodokumentation.

3

Kontrolle und Abnahme

Prüfung der Ausführung, bevor alles verdeckt ist.

Ein dichtes Dach ohne böse Überraschungen.

Ein kurzes Gespräch klärt, was für Ihr Dach sinnvoll ist.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →

Anrufen: 0228 30402970

Bonn

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts, keine Energieberatung und keine Rechts-, Steuer- oder Förderberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), insbesondere §§ 35, 36 mit Anlage 7; Bundesförderung für effiziente Gebäude, Einzelmaßnahmen, Stand 21.07.2026; § 35c EStG; §§ 634a, 640 BGB; § 13 VOB/B; BauO NRW; Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH); DIN 18531 (Abdichtung von Dächern); DIN 4108-3 (Feuchteschutz); DIN 68800 (Holzschutz); TRGS 519 und 521. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.