DÆM IT.
Damit Wärme bleibt.

MERKBLATT FÜR HAUSKÄUFER

Nach dem Hauskauf: Ihre zwei Jahre für die oberste Geschossdecke.

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus kauft oder erbt, muss die oberste Geschossdecke innerhalb von zwei Jahren dämmen. Das steht im Gebäudeenergiegesetz – und fast niemand erfährt es beim Notar. Dieses Blatt sagt, was gilt, was es kostet und was es bringt.

Was gilt

Nach § 47 des Gebäudeenergiegesetzes muss die oberste Geschossdecke eines Wohnhauses gedämmt sein, wenn der Dachboden darüber nicht beheizt ist. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die der Voreigentümer am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, wurde diese Pflicht bisher nicht fällig – sie wird es **mit dem Eigentümerwechsel**. Der neue Eigentümer hat **zwei Jahre ab Übergang** Zeit.

Was das heißt

Die Decke zum unbeheizten Dachboden darf einen Wärmedurchgang von 0,24 W/m²K nicht überschreiten. Ist stattdessen das Dach selbst entsprechend gedämmt, gilt die Pflicht als erfüllt. Für sehr alte Häuser gibt es einen Wirtschaftlichkeitsvorbehalt; bei einer Maßnahme dieser Größe greift er praktisch nie.

Was Sie selbst prüfen können

- [ ] Ist der Dachboden unbeheizt und nicht ausgebaut?
- [ ] Liegt auf der Decke Dämmung – und wie dick? Unter 15 cm ist die Pflicht meist nicht erfüllt.
- [ ] Soll der Dachboden später ausgebaut werden? Dann ist die Decke die falsche Stelle – dann gehört die Dämmung ins Dach.

Was es kostet

Die oberste Geschossdecke ist die günstigste Dämmmaßnahme im Haus: Dämmflocken werden offen aufgeblasen, vom Dachboden aus, in einem halben Tag, ohne Gerüst. Flächenpreis **33 €/m² brutto**, dazu einmal je Auftrag der Grundbetrag von 1.100 € für Anfahrt, Aufbau, Protokoll und Nachweise. Ein typischer Dachboden von 55 m² liegt damit bei **rund 2.900 € brutto**.

Preisstand September 2026, Festpreis nach Befund vor Ort. Mit Außenwand oder Kellerdecke im selben Termin sinkt der Grundbetrag.

Was es bringt

Wer auf den Förderwert dämmt (0,14 statt 0,24 W/m²K), erfüllt die Pflicht und bekommt zusätzlich die Förderung: **20 % der Kosten über drei Jahre von der Einkommensteuer** (§ 35c EStG) bei selbst genutztem Haus, das älter als zehn Jahre ist – ohne Antrag vor Beginn, ohne Energieberater. Die Bescheinigung nach amtlichem Muster kommt vom ausführenden Betrieb. Wer vermietet, kann stattdessen den BEG-Zuschuss nutzen; dafür ist ein Antrag vor dem Auftrag nötig.

Die Förderung wird nicht vom Preis abgezogen; sie fließt über die Steuererklärung bzw. den Fördergeber zurück.

Wer sich das ansehen lassen möchte

DÆM IT prüft die Decke – und bei der Gelegenheit Außenwand und Kellerdecke – kostenlos vor Ort und sagt danach, was geht und was es kostet. Auch, wenn die Antwort „nichts nötig" lautet. Dämm-Check vereinbaren: 030 939 04338 oder daem-it.de/hauskauf.

030 939 04338
daem-it.de/hauskauf ·
info@daem-it.de

DÆM IT · Einblasdämmung Berlin und Brandenburg · Eine Marke der WonderPower GmbH · Charlottenburger Straße 2 · 13086 Berlin · Amtsgericht Charlottenburg HRB 271111 B. Dieses Blatt ersetzt keine Rechtsberatung. Stand 9. September 2026.