

Wohnungsaufmass und Wohnflächenberechnung

Grundsätzliches zur Wohnfläche

Obgleich in jedem ordentlichen Mietvertrag die Wohnfläche angegeben ist, ist diese oft ungenau oder sogar zum Teil falsch. Dafür gibt es mehrere Gründe:

- ❖ Die Gebäude sind alt.
- ❖ Die Gebäude sind abweichend von der Planung gebaut.
- ❖ Unkorrekte Übergabe der Daten bei Eigentümerwechsel
- ❖ Ungenau ablesen von handschriftlichen Daten
- ❖ Die Wohnungen wurden umgebaut oder anders aufgeteilt.
- ❖ Die Berechnung der Wohnfläche ist ungenau oder fehlerhaft.
- ❖ Die Wohnfläche wurde nur geschätzt und nicht berechnet.
- ❖ Die Wohnfläche ist bewusst falsch berechnet.
- ❖ Die Wohnfläche wurde aus alten Unterlagen falsch übernommen.
- ❖ Die grundlegenden Pläne sind fehlerhaft.
- ❖ Die Ermittlung der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen erfolgte nach unterschiedlichen Methoden.

Methoden der Wohnflächenermittlung

Grundsätzlich gibt es in Deutschland verschiedene Vorschriften für die Wohnflächenermittlung. Das sind zum einen die alten DIN-Vorschriften

DIN 277

Sie gliedert die einzelnen Flächen nach der Art der Nutzung auf. Außerdem werden danach die so genannten umbauten Räume in m³ ermittelt. Bei der Berechnung wird die Wohn- bzw. Nutzfläche nach Nettofläche (Nutzfläche je Geschoss Messung von Grundfläche (Rohwand bis Rohwand) und der Nutz- oder Wohnfläche Grundfläche abzüglich 3% oder einer Messung von Putzoberfläche bis Putzoberfläche ohne Abzug ausgegangen, Bruttofläche (Bebaute Fläche je Geschoss) und Wandfläche je Geschoss unterschieden. Treppenbereiche und Bereiche mit Höhen unter 1,00 bzw. 2,00 m werden nicht gesondert berechnet. Sie gilt noch immer für Nichtwohnflächen.

Link:

http://www.bau.uni-rostock.de/lehrko/bbw/skripts/ueb2_Flaechen_Rauminhalte.pdf

DIN 283

Diese ist eigentlich zurückgezogen worden und gilt nicht mehr für die Berechnung für Wohnraum. Trotzdem kommen noch immer Eigentümer auch vor Gericht einige Eigentümer mit deren Ansatz für die Wohnflächenberechnung vor Gericht damit durch. Dies dürfte zumindest dann fraglich sein

wenn diese Berechnung eine neue Berechnung (nach Zurückziehung der DIN 283) ist. Sie unterscheidet auch nicht nach Flächen in Raumbereichen welche unter 1 m, 1-2 m oder über 2 m hoch sind.

Link:

http://www.koppweb.de/berechnungen/wfl_din283.htm

II. Berechnungsverordnung (II.BV)

Zum Sozialen Wohnungsbau wurde die II. Berechnungsverordnung eingeführt. Diese gilt aber für den auch für den gesamten Wohnungsbau. Sie war aber nur für den Sozialen Wohnungsbau zwingend anzusetzen. Sie beinhaltet besondere Vorschriften für den Ansatz von Balkonen, Treppenbereichen, Bereichen unter Treppen und Bereichen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,00 m (kein Ansatz) Bereichen zwischen 1,00 und 2,00 m (Ansatz 50 %) und größer 2,00 m (Ansatz 100 %). Außerdem werden einige Bereiche wie Nischen, Vorlagen und Pfeiler in Abhängigkeit Ihrer Größe nicht oder zu 100% angesetzt.

Sie wurde 2003 durch die

Wohnflächen-Verordnung (WoFIV)

ersetzt. Hier sind nur kleinere Änderungen gegen über der II. Berechnungsverordnung festzustellen. Außerdem gilt sie jetzt offiziell für alle Wohnflächen.

Hierzu verweise ich auf folgenden Link:

<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woflv/gesamt.pdf>

Aufmass

Die Berechnung erfolgt sehr oft zuerst nach den Plänen. Wenn diese fehlerhaft sind oder sich nachträglich Änderungen ergeben muss dies nachgemessen werden. Dabei geht man dann meist von den Fertigmaßen aus.

Die Messungen erfolgten früher fast ausschließlich mittels Zollstock und Bandmaß. Dann kamen ausziehbare Maßstäbe auf. Jetzt wird oft schon mit Lasermessgeräten gemessen. (Schallmessgeräte sind zu fehleranfällig.) Die Lasermessgeräte sind sehr genau (zwischen 1 und 5 mm). Mit Ihnen kann man auch Maße bis zu 30 oder sogar 100 m messen. (Es gibt auch noch weit leistungsfähigere Messgeräte für Vermessungsingenieure!)

Bei der Messung hält man das hintere Ende des Gerätes gegen eine Wand und zielt mit dem Messgerät möglichst rechtwinklig zu den Wänden auf die gegenüberliegende Wand. Wenn man dort einen roten Punkt sieht bestätigt man die Mes-

sung. Ich habe mir angewöhnt mit Laser, Messstab und Zollstock auszumessen

Kleinere Maße lassen sich weder mit Messstab noch Laser messen. Es gibt auch Geräte mit Speichern und sogar mit Verbund zu einem Computer und entsprechenden CAD-Programmen die Möglichkeit daraus gleich Zeichnungen zu fertigen, aus denen sogar gleich die Wohnflächenberechnung erfolgt. Man sollte dies dann aber zumindest stichprobenartig kontrollieren, ob sich eventuell Fehler eingeschlichen haben. Die Zeichnungen zeigen unter Umständen gleich vor Ort fehlerhafte Messungen auf. Es fallen keine Übertragungsfehler mehr an und Fehlmessungen sind gleich optisch zu erkennen

Ich konnte noch nicht erkennen, ob dort fehlerhafte Berechnungen möglich sind, oder nicht. Ich habe mir im Allgemeinen aber angewöhnt aus den Messungen Zeichnungen zu fertigen um so leichter Fehler zu erkennen. Oft genug wird ein Maß nicht gemessen oder unlesbar oder an der falschen Stelle in den zugehörigen Handskizzen eingetragen. Ich habe auch noch kontrolliert ob meine CAD-Programme bei der Wohnflächenberechnung alle Vorschriften korrekt beachten. Mehrere überschlägliche Überprüfungen ergaben Probleme. Zum Beispiel wird bei meinem Programm für die Berechnung nach DIN 277 der Putz und 3% oder nichts abgezogen bzw. nach der II. BV entweder Putz und 3% oder nur 3% abgezogen. Schornsteine werden nur bei der Berechnung nach der II. BV berücksichtigt. Kleinere Wandvorlagen werden abgezogen und damit nicht korrekt beachtet. Sinngemäßes gilt für Treppen.

Trotzdem halte ich dies als Kontrolle doch für wichtig. Letztendlich muss aber alles trotzdem genau überprüft werden.

Auch zeigen sich bei mehreren Messungen oft kleinere Differenzen, selbst wenn alles genau kontrolliert wird. Manchmal ist es ratsam an beiden Enden eines Raumes oder in der Mitte durchzuführen bzw. Sogar an den Enden und der Mitte die Messungen durchzuführen, wenn die Wände schräg oder sogar krumm sind. Die Differenzen liegen bei Messungen mit Zollstock oder Maßband oft bei bis zu 2-3 cm. Das Messen mit Maßstab meist unter 1 cm und beim Messen mit dem Laserganzselten über ½ cm (nur bei schrägem Messen).

Ein besonderer Vorteil des Messens mit einem Laser ist, dass man meist auch messen kann wenn der Raum voll gestellt ist.

Lasern liegen die Abweichung kaum über 0,3 % und meist unter 0,1 %.

Die Abweichungen der Berechnungen durch falsche Ansätze können oft erheblich größer sein und in Einzelfällen bis zu 5 % betragen, sofern die Maße nicht bewusst verfälscht sind: Dann können sogar Abweichungen von über 10 % auftreten. Das ganze kann gut ins Geld gehen:

Bei Jahresmieten von 6.000,- € von ca. 7,49-88,85€ bzw. bei bewussten Fehler bis zu über 6000 €/Jahr.

Bei Kaufpreisen von 500.000,- wären die Differenzen zwischen 624 bis über 50.000,- €.

Da lohnt es sich schon etwas Sorgfalt beim Ausmessen und der Berechnung wahren zu lassen.

Ein wichtiger Hinweis noch für die Ermittlung der Wohn- bzw. Heizfläche ist, dass eigentlich alle Wohnungen einer Wohnanlage gleichartig berechnet sein sollten. Selbst wenn sich bei einer Wohnung nichts ändert, kann sich für diese ein anderer Verteilerschlüssel ergeben, wenn eine andere Wohnung falsch berechnet wurde.

Daher möchte darauf hinweisen, da es zumindest wichtig ist nach der Neuberechnung der Wohnfläche einer Wohnung auch die beheizte Fläche derselben zu überprüfen. Eigentlich sollten dann alle Verteilerschlüssel der gesamten Wohnanlage, die auf die Wohnfläche oder beheizte Fläche zurückgehen korrigiert werden.

Unter Umständen sind dann sogar alle Wohnungen des gesamten Komplexes neu auszumessen und zu berechnen. Es ist schon vorgekommen, dass infolge Anbringung einer Innendämmung oder anderen baulichen Veränderungen (Einbau von Gauben im Dachgeschoss oder Hinzunahme von Räumen, die eigentlich nicht zur Wohnung gehören bzw. Ausbau von Balkonen) sich die Wohnfläche sogar um über 5 % gegenüber alten Berechnungen verändert hat.

Fehler entstehen auch dadurch, dass vermeintlich spiegelbildliche Wohnungen dies nicht tatsächlich sind weil die Spiegelachse nicht in der Mitte der Wohnungstrennwand liegt oder andere Abweichungen vorliegen. Auch werden oft die Wohnflächen übereinander liegender Wohnungen übernommen, obgleich sich die Wandstärken geändert haben.

Fehler der Berechnung

Die Wohnflächenberechnung nach Aufmass ergibt selten Abweichungen von mehr als 1,2% und selten unter 0,3 %. Bei Messungen mit Messstäben erbeben sich üblicherweise Abweichungen von unter 1 % und selten über 1,5 %. Bei Messungen mit