

Vorschläge für DIN 277 Teil 3 und die  
Neufassung von DIN 283 Teil 1

**F 1808**

F 1808

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen -BMVBW- geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

**Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69  
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12  
70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00  
Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

A b s c h l u ß b e r i c h t

zur

Forschungsarbeit

Bundesministerium für Raumordnung,  
Bauwesen und Städtebau

*Vorschlag für DIN 277 Teil 3 und die Neufassung von DIN 283*  
~~"Erarbeitung eines Vorschlages zu einem Auswahlblatt~~ *Teil 1*  
~~für den Wohnungsbau aus DIN 277 zwecks Vorbereitung~~  
~~der Gesetzgebung (II.BV)"~~

AZ.: B I 5 - 80 01 80 - 120

INHALT

- 1 Aufgabenstellung
- 2 Grundlagen
  - 2.1 Grundflächenberechnungen
  - 2.2 Rauminhaltsberechnungen
- 3 Lösungsvorschlag
  - 3.1 Allgemeines
  - 3.2 Zur Grundflächenberechnung
  - 3.3 Zur Rauminhaltsberechnung
  - 3.4 Zusammenfassung
- 4 Stellungnahmen zum Lösungsvorschlag
  - 4.1 Inhalt
  - 4.2 Auswertung
  - 4.3 Schlußfolgerung
- 5 Weiteres Vorgehen

Informationszentrum RAUM und BAU  
der Fraunhofer-Gesellschaft  
Inventar-Nr. *F 1808* lfd. Nr. *82030 982*

*BI5 - 80 01 80 - 120*

*16. 2. 82*

*BI5*

*1808*

## 1 Aufgabenstellung

Für die Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Bereich des Wohnungsbaus gibt es zur Zeit unterschiedliche Verfahren aufgrund behördlichen Verordnungen und DIN-Normen, die nicht aufeinander abgestimmt sind. Dieses Nebeneinander verschiedener Regeln für den gleichen Sachverhalt führt zu Unsicherheiten, Schwierigkeiten und Mißverständnissen bei der Anwendung. Für den Bereich der DIN-Normen wird darüber hinaus der Grundsatz verletzt, daß e i n Sachverhalt nur in e i n e r Norm geregelt sein darf.

Der Zweck der Forschungsarbeit war es daher, Vorschläge zur Harmonisierung der bestehenden DIN-Normen zu machen und Anregungen zu geben, wie bestehende Verordnungen im gleichen Sinne novelliert werden können. Die mit der Planung von Wohnbauten verbundene Arbeit der Flächen- und Raumberechnung soll dadurch rationalisiert und erleichtert werden. Dabei war zunächst daran gedacht, zur Lösung dieser Aufgabe eine Auswahlnorm zu DIN 277 Teil 1 im Sinne von DIN 820 Teil 3 zu erarbeiten, wie dies bereits auch bei der Überarbeitung von DIN 276 über die Kosten von Hochbauten geschehen ist.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Grundflächenberechnung

Die Grundfläche einer Wohnung bzw. die Grundfläche eines Wohnhauses kann zur Zeit nach folgenden Regeln mit jeweils unterschiedlichem Ergebnis ermittelt werden:

- a) als Wohnfläche nach Teil IV der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV),
- b) als Wohnfläche nach DIN 283 Teil 2, Ausgabe Februar 1962,
- c) als Nutzfläche nach DIN 277 Teil 1, Ausgabe Mai 1973.

Die Möglichkeit der Auswahl ist jedoch eingeschränkt. Für die im Geltungsbereich der II.BV aufgeführten Bauten und Bauvorhaben ist a) anzuwenden und nur für die übrigen ist eine Auswahl zwischen a) bis c) möglich.

Bei einem Vergleich der genannten Regelwerke wurde auch die Untersuchung von Scherzer "Vergleichende Berechnungen: II.BV - DIN 277 neu, DIN 277 alt - DIN 277 neu" herangezogen. Dabei zeigt sich, daß die Festlegungen der II.BV und der DIN 283 bis auf einzelne Unterschiede gleich sind, daß jedoch die Regeln der DIN 277 Teil 1 davon im allgemeinen abweichen. Die Unterschiede aus den einzelnen Berechnungsverfahren sind jedoch nicht so groß, daß sie einer Angleichung der Regeln im Wege stünden (siehe Scherzer, Abschnitt 4.1 Grundflächenberechnung).

## 2.2 Rauminhaltsberechnungen

Der Rauminhalt von Wohngebäuden kann zur Zeit nach folgenden Regeln ebenfalls mit unterschiedlichem Ergebnis ermittelt werden:

- a) als umbauter Raum nach Anlage 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV),
- b) als Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 Teil 1, Ausgabe Mai 1973.

Hinsichtlich der Möglichkeit der Auswahl gilt die gleiche Einschränkung wie bei der Flächenberechnung.

Der Vergleich der Regelwerke zeigt hier im Gegensatz zu Abschnitt 2.1, daß grundsätzliche Unterschiede in der Berechnung bestehen, die sich nicht auf Zahlengrößen zurückführen lassen. Während nach der II.BV für ein Wohngebäude nur jeweils ein Rauminhalt ermittelt wird, bei dem die unterschiedliche Qualität einzelner Raumteile durch ihre unterschiedliche Anrechenbarkeit berücksichtigt wird, müssen nach DIN 277 Teil 1, Mai 1973, für jedes Gebäude gegebenenfalls drei Rauminhalte bestimmt werden, und zwar getrennt für allseitig umschlossene, für teilweise umschlossene und für nicht überdeckte Räume.

### 3 Lösungsvorschlag

#### 3.1 Allgemein

Bei der Untersuchung der bestehenden Regelungen mit dem Ziel einer Harmonisierung wurde zunächst erkannt, daß die Aufstellung einer Auswahlnorm zu DIN 277 für den Wohnungsbau keine Lösungsmöglichkeit bietet. Nach den in DIN 820 festgelegten Grundsätzen für die Arbeit des DIN darf eine Auswahlnorm nur Auszüge aus einer Norm ohne sachliche Zusätze oder Änderungen enthalten. Dies bedeutet, daß dort zwar Festlegungen der DIN 277, nicht jedoch solche aus der DIN 283 oder der II.BV aufgenommen werden dürften. Eine Auswahlnorm ist daher für die gegenseitige Harmonisierung der Regeln nicht geeignet. Dabei wird von der Voraussetzung ausgegangen, daß eine sinnvolle und durchsetzbare Lösung nur in einer gegenseitigen Anpassung liegen kann. Diese Zielsetzung muß im wesentlichen zwei Faktoren berücksichtigen:

- a) Der bei der Erarbeitung der "neuen" DIN 277, Ausgabe Mai 1973, maßgebende Gedanke, daß die Flächen- und Raumberechnung für alle Arten von Gebäuden in e i n e r Norm geregelt sein sollten,
- b) eine möglichst weitgehende Kontinuität der Vorschriften der II.BV im Hinblick auf eine Vergleichbarkeit der bestehenden mit den zu errichtenden Bauten des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus und im Interesse einer Vorschriftenstabilität aus politischen Erwägungen.

In Abwägung dieser, sich einander widersprechenden Grundsätze wird zur Lösung die Aufstellung einer Norm

DIN 277 Teil 3 "Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten;  
Ergänzende Festlegungen für Wohngebäude"

in dem Sinne vorgeschlagen, daß die Berechnungen grundsätzlich nach DIN 277 Teil 1 auszuführen sind, daß jedoch für den Bereich des Wohnungsbaus darüber hinaus ergänzende Maßnahmen nach DIN 277 Teil 3 durchgeführt werden müssen.

Mit dem im folgenden detailliert beschriebenen Vorgehen für die Flächen- und die Raumberechnung wird eine vollständige Harmonisierung nicht erreicht. Die verbleibenden Differenzen beziehen sich im wesentlichen auf Einzelfestlegungen der Art "Zur Fläche gehören ..", "Nicht anzurechnet werden ...", die nur auf dem Wege der Einzelberatung in der einen oder anderen Richtung entschieden werden können. In welcher Richtung solche Entscheidungen auch gefällt werden sollten, eine vollständige Vergleichbarkeit von Zahlenwerten, die nach den alten Regeln und die nach der vorgeschlagenen Neuregelung ermittelt wurden, wird sich nicht erreichen lassen. Wie die bereits zitierte Untersuchung von Scherzer zeigt, werden die Unterschiede jedoch in so engen Grenzen bleiben, daß sie gegenüber dem Vorteil einer einheitlichen Regelung nicht ins Gewicht fallen.

### 3.2 Zur Grundflächenberechnung

Für die Berechnung der Grundfläche einer Wohnung (Wohnfläche) wird folgendes vorgeschlagen:

- a) Es ist zunächst die Netto-Grundrißfläche nach DIN 277 Teil 1, Abschnitt 1.6, untergliedert nach dem Umschließungsgrad gemäß Abschnitt 1.5.1, zu ermitteln.
- b) In DIN 277 Teil 3 wird festgelegt, daß die ermittelten Flächen von allseitig geschlossenen Räumen weiter zu untergliedern sind in die Flächen von Räumen bzw. Raumteilen mit einer Höhe von
  - ba) mindestens 2 m,
  - bb) mindestens 1 m, jedoch weniger als 2 m,
  - bc) weniger als 1 m.

Flächen von Räumen ab 2 m Höhe und von Räumen ab 1 m Höhe sowie die Flächen von nicht allseitig umschlossenen und von nicht überdeckten Räumen sind jeweils zusammenzufassen und mit den in der Norm angegebenen Prozentzahlen zu multiplizieren ( zu bewerten). Die bewerteten Flächen sind zu addieren und ergeben die Wohnfläche der Wohnung.

Raumteile mit weniger als 1 m Höhe gehen nicht in die Berechnung ein.

- c) Die mit der Herausgabe von DIN 277 Teil 1, Mai 1973 und der Bekanntmachung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 21. Februar 1975 überflüssig gewordene DIN 283 Teil 2 wird zurückgezogen. Der verbleibende Teil 1 wird als DIN 283 überarbeitet, mit dem Ziel, Definitionen für Begriffe zu Wohnungen und gegebenenfalls Mindestanforderungen und Bezeichnungen für Wohnungen festzulegen.

### 3.3 Zur Rauminhaltsberechnung

Für die Berechnung des Rauminhalts von Wohngebäuden wird folgendes vorgeschlagen:

- a) Es sind zunächst die Brutto-Grundrißflächen nach DIN 277 Teil 1, Abschnitt 1.5.1, untergliedert nach dem Umschließungsgrad der Räume, zu ermitteln.
- b) In DIN 277 Teil 3 wird festgelegt, daß, soweit zutreffend, die Brutto-Grundrißfläche eines Dachgeschosses weiter zu untergliedern ist in die Flächen von
  - ba) ausgebauten Räumen,
  - bb) nicht ausgebauten Räumen.

Aus den Brutto-Grundrißflächen sind die Brutto-Rauminhalte nach DIN 277 Teil 1, Abschnitte 2.1.4 und 2.2 zu ermitteln. Die nicht ausgebauten Räume sowie die ausgebauten, allseitig umschlossenen, die nicht allseitig umschlossenen und die nicht überdeckten Räume sind jeweils zusammenzufassen und mit den in der Norm angegebenen Prozentzahlen zu multiplizieren (zu bewerten). Die bewerteten Rauminhalte sind zu addieren und ergeben den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) des Wohngebäudes.

### 3.4 Zusammenfassung

Zur Ausfüllung des dargestellten Lösungsvorschlages sind dem Bericht folgende Ausarbeitungen beigelegt:



- Anlage 1: Arbeitsschema zur Flächenberechnung bei Wohnungen
- Anlage 2: Arbeitsschema zur Rauminhaltsberechnung bei Wohnbauten
- Anlage 3: Normvorschlag für DIN 277 Teil 3  
"Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten;  
Ergänzende Festlegungen für Wohngebäude"
- Anlage 4: Normvorschlag zur Neufassung von DIN 283  
"Wohnungen; Begriffe, Bezeichnung, Anforderungen"

Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 3.1, letzter Absatz, ist ferner als Anlage 5 eine Gegenüberstellung der anpassungsbedürftigen Einzelregeln aus II.BV und DIN 277 Teil 1 beigefügt. Über die Art der Anpassung muß von dem zuständigen Normungsgremium nach Abwägung der in Abschnitt 3.1 aufgeführten Grundsätze im einzelnen entschieden werden.

In diesem Zusammenhang ist zu betonen, daß auch die in den Normvorschlägen angegebenen Einzelwerte, Definitionen und sonstigen Festlegungen lediglich zur Vervollständigung der Vorschläge aufgenommen wurden und ebenfalls im Hinblick auf ihre Größe bzw. Form der Festlegung durch das Normungsgremium unterliegen. Bei der Bildung dieses Gremiums ist besonders darauf zu achten, daß die Vertreter der Behörden in ausreichendem Maße und aktiv an der Arbeit beteiligt werden, damit die Normungsergebnisse nach Möglichkeit ohne - oder nur geringfügige - ergänzende Bestimmungen in eine novellierte Berechnungsverordnung übernommen werden können.

#### 4 Stellungnahmen zum Lösungsvorschlag

##### 4.1 Inhalt

Der in Abschnitt 3 dargestellte Vorschlag wurde den Mitgliedern der die Forschungsarbeit begleitenden Arbeitsgruppe vorgelegt und um kritische Stellungnahme gebeten. Dazu gingen die folgenden Schreiben ein:

1. von Herrn LMR Dr. Graul, Landesrechnungshof NW, Düsseldorf;
2. von Herrn RD Kohlenbach, BMBau, Bonn;
3. von Herrn Dipl.-Kfm. Oehler, Gesamtverband gemeinn. Wohnungsunternehmen, Köln;
4. von Herrn BD Prömmel, BMBau, Bonn;
5. von Herrn RBD Thieme, Informationsstelle wirtschaftliches Bauen, Stuttgart.

Der Inhalt der Stellungnahmen, die als Anlage 6 beigelegt sind, wird nachfolgend, auf die wesentlichsten Aussagepunkte verkürzt, wiedergegeben:

#### Schreiben 1

- a) Der Vorschlag wird positiv beurteilt.
- b) Eine "DIN 277 Teil 3" wird vorgezogen gegenüber einem "Auswahlblatt".
- c) Der Begriff "Wohnfläche" sollte eingehend überprüft werden.
- d) Besondere Beachtung sollte dem Widerspruch zwischen "anrechenbarer Wohnfläche" nach der II.BV und dem Schlüssel zur Verteilung von Heizkosten nach der Heizkosten VO geschenkt werden.

#### Schreiben 2

- a) Der Vorschlag wird negativ beurteilt, weil Rechtsmaterie durch eine private Institution geregelt werden soll.
- b) Die sich ergebenden Änderungen für Flächen- und Raumgrößen können für bestehende Gebäude nicht nachvollzogen werden.
- c) Die Anpassung erscheint überflüssig, weil in Zukunft keine Steigerung des preisgebundenen Mietwohnungsbaus erwartet wird.

### Schreiben 3

- a) Der Vorschlag wird positiv beurteilt, die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als dringend erachtet.
- b) Die Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 Teil 1 wird in der Wohnungswirtschaft nicht angewendet, da sie umständlich und unübersichtlich ist; die neue Norm sollte sich daher an die II.BV oder an DIN 283 anlehnen.

### Schreiben 4

- a) Die Abweichungen des Vorschlages zur bestehenden II.BV werden negativ beurteilt.
- b) Die Festlegungen unterschiedlicher "Wohnkategorien" wird angeregt.
- c) Bestimmte Begriffe sollten unter Berücksichtigung von DIN 18 011 und DIN 18 022 überprüft werden.

### Schreiben 5

- a) Der Vorschlag wird negativ beurteilt, weil
  - die Berechnung der Nutzfläche nach der bestehenden DIN 277 Teil 1 als ausreichend angesehen wird,
  - mit "DIN 277 Teil 3" eine weitere Norm erscheinen würde,
  - die auf je einen Zahlenwert zusammengezogene Flächen bzw. Räume die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten verschlechtert,
  - der vorgeschlagene Bewertungsmodus nicht den wirklichen Aufwand für die einzelnen Flächen oder Räume erfassen kann,
  - Zweifel entstehen, welche Regeln bei gemischt genutzten Gebäuden anzuwenden sind.
- b) Die Erarbeitung eines "Auswahlblattes" wird bevorzugt.
- c) Die vorgeschlagene Definition der Umschließungsgrade wird als Verbesserung gegenüber DIN 277 Teil 1 angesehen.
- d) Der Begriff "Nebenraum" kollidiert mit dem Begriff "Nebennutzfläche" nach DIN 277 Teil 2.

#### 4.2 Auswertung

Unter den eingegangenen Stellungnahmen dokumentieren insbesondere die Schreiben 2 und 5 die Schwierigkeiten, die der Absicht entgegenstehen, die Regeln für die Flächen- und Raumberechnungen zu harmonisieren. Während Schreiben 2 aus rechtlichen Gründen, im Interesse einer Vorschriftenstabilität und sicher auch aus wohnungspolitischen Erwägungen eine Änderung der bestehenden Regeln ablehnt, befürwortet Schreiben 5 eine vollständige Übernahme der Bestimmungen der DIN 277 Teil 1 vom Mai 1973, die aus guten Gründen substantielle Änderungen gegenüber ihrer Vorgängerin vom November 1950 und gegenüber DIN 283 Teil 2 aufweist.

Es soll daher auf die Argumente dieser Schreiben im einzelnen eingegangen werden.

2a) Die Befürchtung, durch die vorgeschlagene Harmonisierung soll Rechtsmaterie durch das Normungsinstitut geregelt werden, ist unbegründet. Hierzu ist auf den Vertrag zwischen der Bundesregierung und dem DIN vom 5. Juni 1975 hinzuweisen, der in § 1 aussagt, daß Normen in der Gesetzgebung, in der öffentlichen Verwaltung und im Rechtsverkehr als Umschreibung technischer Anforderungen herangezogen werden können. In §§ 2 und 4 verpflichtet sich das DIN, in Betracht kommende behördliche Stellen an der Normungsarbeit zu beteiligen und solche Normen bevorzugt zu bearbeiten, bei denen die Bundesregierung ein öffentliches Interesse geltend macht.

Es muß ferner darauf hingewiesen werden, daß mit einer Aufstellung von DIN 277 Teil 3 und einer Überarbeitung von DIN 283 nur technische Sachverhalte geregelt werden und daß dadurch eine entsprechende Novellierung der II.BV zwar angeregt, jedoch in keiner Weise präjudiziert wird. Äußerstenfalls könnte der Gesetzgeber nach Abschluß der Arbeiten zu der Entscheidung kommen, die II.BV unverändert zu lassen.

- 2b) Eine Umrechnung der Flächen- und Raumgrößen bestehender Gebäude ist nicht erforderlich, wenn für die geänderten Bestimmungen eine klare Stichtagsregelung vorgesehen wird. Für bestehende Gebäude des preisgebundenen Wohnungsbaus liegen die nach den bisherigen Bestimmungen ermittelten Größen in der Regel vor oder können danach wieder ermittelt werden. Eine ungleiche Behandlung der Nutzer von Wohnungen, die nach dem alten Verfahren berechnet werden, ist wegen der durch Scherzer ermittelten geringen Unterschiede bei Anwendung auf die Wohnflächenberechnung auch nicht erkennbar.
- 2c) Die Harmonisierung soll nicht primär dem Interesse des preisgebundenen Wohnungsbaus sondern dem Wohnungswesen allgemein dienen.
- 5a) Der Grund für eine der wesentlichen Änderungen der DIN 277 Teil 1 vom Mai 1973 gegenüber DIN 277 vom November 1950, nämlich die Gliederung des umbauten Raumes nach Umschließungsgraden, ist bekannt. Sie dient der besseren Vergleichbarkeit vergleichbarer Objekte. Im Gegensatz dazu nimmt sie jedoch keine Differenzierung nach "ausgebaut" und "nicht ausgebaut" entsprechend DIN 283 vor. Eine volle Anwendung der DIN 277 Teil 1 auf Wohnungen würde daher jeden Vergleich mit bestehenden Objekten unmöglich machen.

Die Zusammenfassung der nach DIN 277 Teil 1 ermittelten Größen zu jeweils einem Wert stellt gerade den Kompromiß zwischen den beiden möglichen Berechnungsverfahren dar, ohne den eine Harmonisierung nicht möglich ist.

Auch die bisher gültigen Faktoren für die Anrechenbarkeit (zur Hälfte, zu einem Drittel) vermitteln nicht den wahren "Wert" oder "Nutzen" der so behandelten Flächen- und Raumteile, offenbar haben sie jedoch ihren Zweck, die Gesamtfläche bzw. den Gesamtrauminhalt in einem Wert für eine leichtere Vergleichbarkeit zusammenzufassen, zufriedenstellend erfüllt. Sie sollten daher nach Möglichkeit aus den bestehenden Regeln unverändert übernommen werden. Eine vollständige Vergleichbarkeit wird auch durch die Gegenüberstellung von jeweils drei Größen nicht sichergestellt.

Bei der Ermittlung an gemischt genutzten Gebäuden wird man wie bisher auch von der überwiegenden Nutzung ausgehen müssen.

- 5b) Die Aufstellung eines Auswahlblattes, das nur den auszugsweisen Abdruck von Teilen des Hauptblattes ohne Änderungen zuläßt, würde keine Harmonisierung im angestrebten Sinne bedeuten.

Die übrigen, in den Stellungnahmen enthaltenen Vorschläge und Hinweise können bei der Bearbeitung der Normen berücksichtigt werden.

#### 4.3 Schlußfolgerungen

- A) Die eingegangenen Stellungnahmen und insbesondere die in den Schreiben 2 und 5 wiedergegebenen gegensätzlichen Auffassungen bestärken den Gedanken, daß eine Harmonisierung der bestehenden Differenzen nur durch eine Kompromißlösung in der vorgeschlagenen Art möglich ist.

B) Dem in der zitierten Untersuchung von Scherzer enthaltenen Vorschlag, die reinen Berechnungsverfahren in der Norm, die Bewertung der Teilgrößen jedoch durch die Verordnung zu regeln, wird hier nicht gefolgt. Die Aufteilung der Zuständigkeiten nach dem Schema

- Rechenverfahren durch DIN
- Bewertung durch Gesetzgeber,

ist zwar vom Grundsatz her einleuchtend, würde jedoch dazu führen, daß in der Praxis zwischen "bewerteten" und "unbewerteten" Flächen- und Raumgrößen unterschieden werden müßte. Dies würde zweifellos erneut zu Mißverständnissen führen und insbesondere den Vergleich zwischen preisgebundenem und anderem Wohnungsbau erschweren.

C) Bei einer eventuellen Angleichung von Einzelregelungen der DIN 277 Teil 1 an die der II.BV sollten auch die vom Gesamtverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum Ausdruck gebrachten Vorbehalte gegen diese Norm nicht unbeachtet bleiben. Eine redaktionelle Überarbeitung im Sinne einer Straffung und klareren drucktechnischen Gliederung könnte hier von Nutzen sein. Eine wesentliche Hilfe wäre bereits die Trennung der Begriffsdefinitionen von den Regeln für die Berechnung.

D) Die nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen sind unschädlich für die bestehende Gesetzgebung, da die II.BV nicht auf gültige Normen Bezug nimmt. Selbst wenn der Gesetzgeber den empfohlenen Maßnahmen nicht folgt, werden zumindest die Differenzen in den zur Zeit gültigen DIN-Normen ausgeräumt. Sie sind daher schon im Interesse der Eindeutigkeit des Normenwerkes erforderlich.

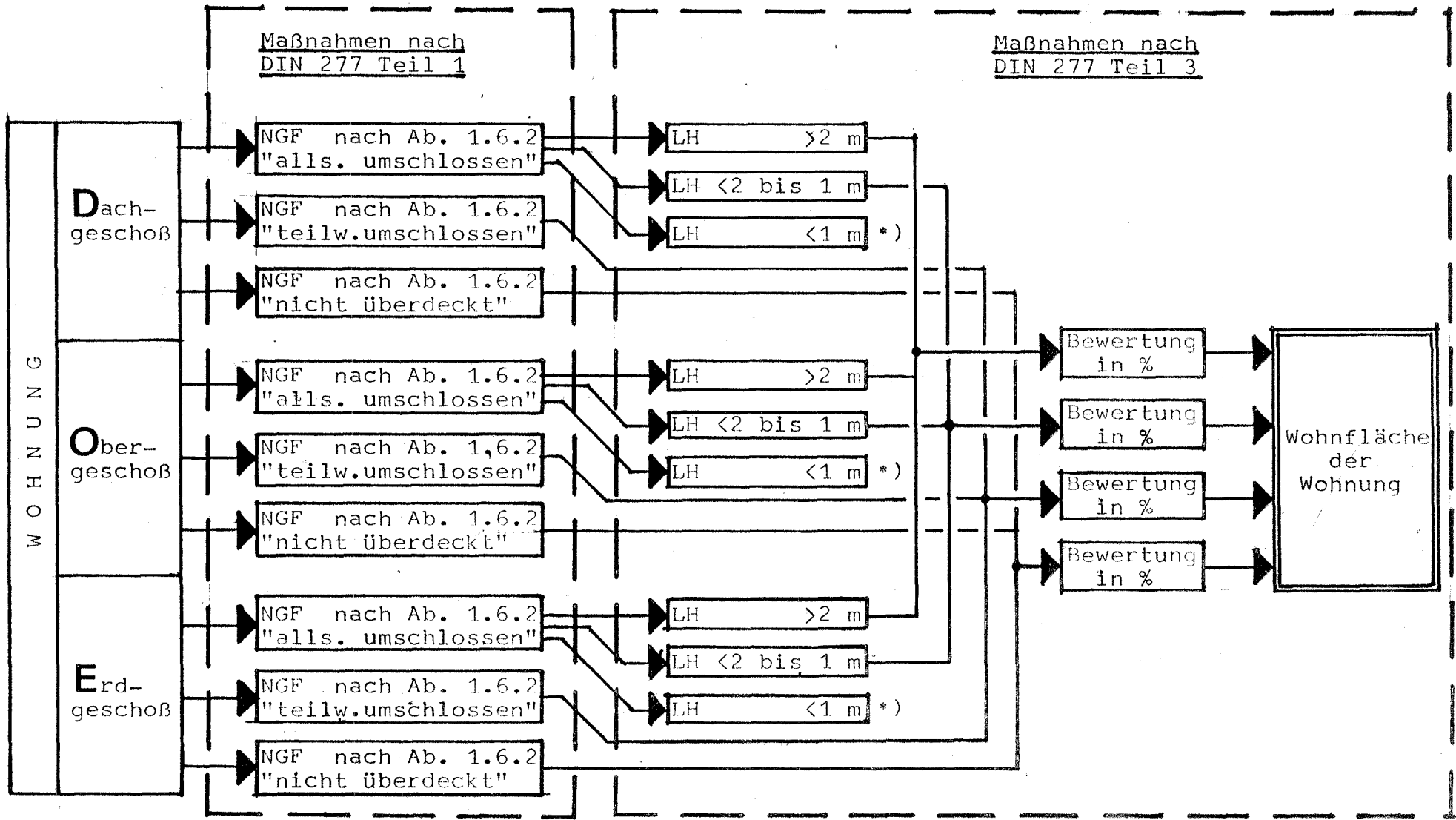
## 5 Weiteres Vorgehen

Zur Realisierung des Lösungsvorschlages wird das folgende weitere Vorgehen vorgeschlagen:

1. Einberufen des NABau-Arbeitsausschusses für die DIN 277
  - a) zur Aufstellung einer Norm DIN 277 Teil 3 über ergänzende Festlegungen für Wohngebäude auf der Grundlage des erarbeiteten Vorschlages,
  - b) zur Überprüfung von DIN 277 Teil 1 im Hinblick auf eine erforderliche Angleichung von Einzel festlegungen an die Regeln der II.BV sowie auf eine mögliche Verbesserung in der Darstellung des Normeninhalts.
2. Einberufen des NABau-Arbeitsausschusses für die DIN 283 zur Neufassung von DIN 283 Teil 1 auf der Grundlage des erarbeiteten Vorschlags.
3. Veröffentlichen von
  - DIN 277 Teil 3 unter gleichzeitiger Zurückziehung von DIN 283 Teil 2,
  - DIN 277 Teil 1 in überarbeiteter Form,
  - DIN 283 als Ersatz für DIN 283 Teil 1.
4. Empfehlung an den Gesetzgeber zur Novellierung der II.BV mit Bezugnahme auf DIN 277 Teil 1 und DIN 277 Teil 3 hinsichtlich der Regeln für die Flächen- und Raumberechnung.

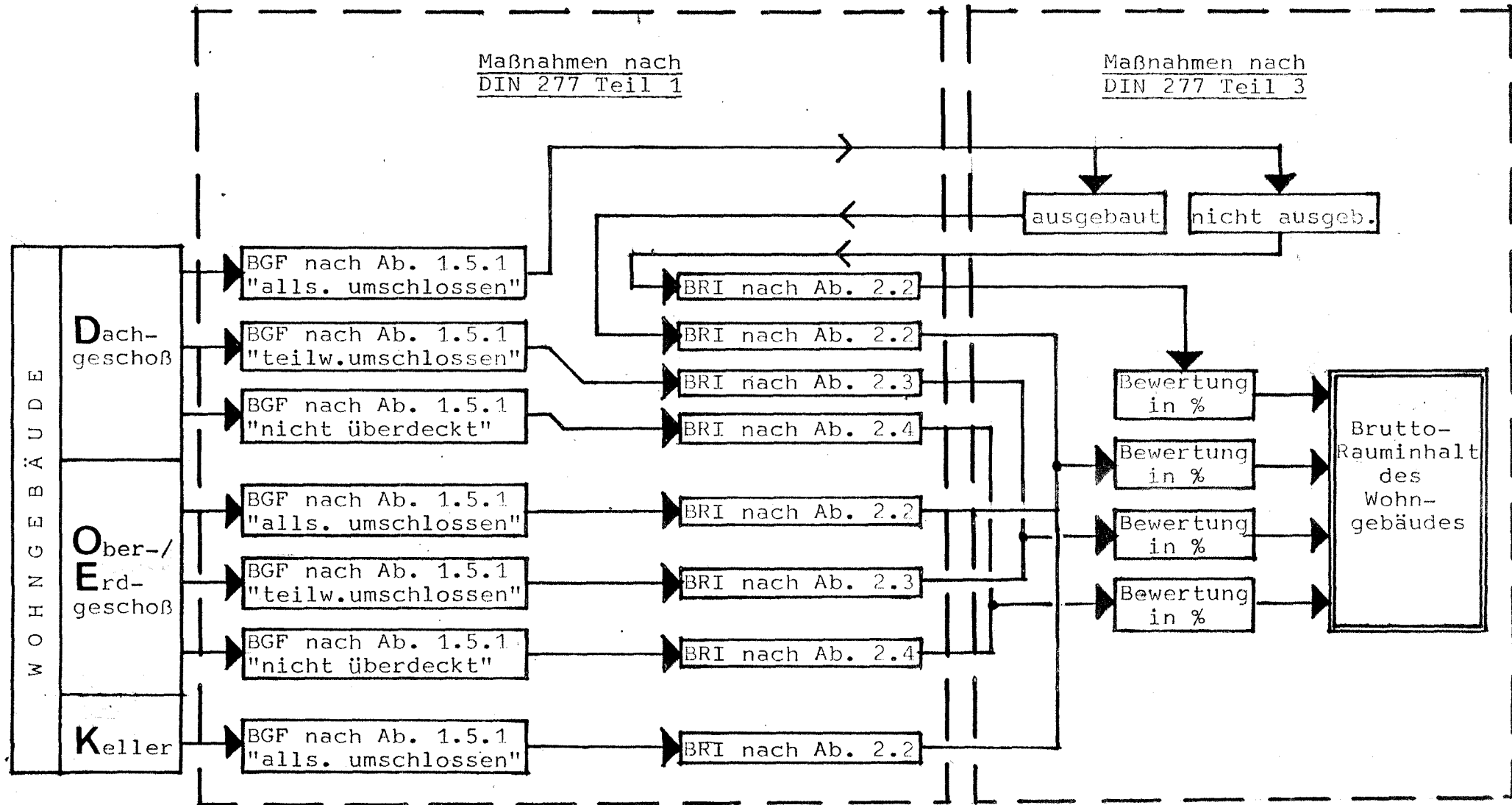


Arbeitschema  
 für die Berechnung der Wohnfläche  
 unter Anwendung einer Norm "DIN 277 Teil 3"



NGF = Netto-Grundrißfläche  
 LH = Lichte Höhe  
 \*) Raumteile unter 1 m Höhe werden nicht angerechnet

Arbeitschema  
 für die Berechnung des Rauminhalts von Wohngebäuden  
 unter Anwendung einer Norm "DIN 277 Teil 3"



BGF = Brutto-Grundrißfläche  
 BRI = Brutto-Rauminhalt

Konzept für die Erarbeitung einer Norm

DIN 277 Teil 3

"Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten;  
Ergänzende Festlegungen für Wohngebäude"

### 1 Anwendungsbereich

Diese Norm gilt für die Ermittlung der Wohnfläche und des umbauten Raumes von Wohngebäuden im Zusammenhang mit DIN 277 Teil 1.

### 2 Zweck

Die nach dieser Norm ermittelte Wohnfläche und der umbaute Raum dienen der vergleichenden Beurteilung und der Bewertung von Wohngebäuden oder Wohnungen.

Anmerkung: Für die vergleichende Beurteilung von Wohngebäuden und Wohnungen ist die Verwendung der nach DIN 277 Teil 1 zu ermittelnden Grundflächen und Rauminhalte nicht ausreichend.

### 3 Begriffe

#### 3.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die nach DIN 277 Teil 1 ermittelte und nach dieser Norm bewertete Netto-Grundrißfläche der Wohnung.

Die Wohnfläche eines Wohngebäudes ist die Summe der Wohnflächen aller seiner Wohnungen.

#### 3.2 Umbauter Raum

Der umbaute Raum eines Wohngebäudes ist der nach DIN 277 Teil 1 ermittelte und nach dieser Norm bewertete Brutto-Rauminhalt.

#### 3.3 Wohnung

Für die Definition gilt DIN 283.

#### 3.4 Weitere Begriffe

Für die Definition weiterer Begriffe gilt DIN 277 Teil 1.

#### 4 Ermittlung der Wohnfläche

4.1 Die Netto-Grundrißflächen der Räume der Wohnung sind nach DIN 277 Teil 1, Abschnitt 1.6, getrennt nach Geschossen und getrennt nach Grundrißflächen,

- a) die allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt sind,
- b) die nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, jedoch überdeckt sind,
- c) die allseitig von mindestens brüstungshohen Bauteilen umschlossen, jedoch nicht überdeckt sind,

zu ermitteln. (siehe DIN 277 Teil 1, Abschnitt 1.5.1).

4.2 Die nach Abschnitt 4.1.a) ermittelten Grundrißflächen sind zu untergliedern in Grundrißflächen von Räumen bzw. Raumteilen mit einer lichten Höhe

- a) von mindestens 2 m,
- b) von mindestens 1 m, jedoch weniger als 2 m,
- c) von weniger als 1 m.

4.3 Die Netto-Grundrißflächen der einzelnen Geschosse sind nach dem Umschließungsgrad und der lichten Höhe der Räume zusammenzufassen und entsprechend ihrem Nutzungswert mit einem Bewertungsfaktor nach Tabelle 1 zu multiplizieren.

Netto-Grundrißflächen nach Abschnitt 4.2.c) gehen nicht in die Ermittlung der Wohnfläche ein.

Tabelle 1. Bewertungsfaktoren der Netto-Grundrißflächen

Art der Räume bzw. Raumteile	gemäß Abschnitt	Bewertungsfaktor
allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt mit einer lichten Höhe von	$\geq 2$ m	4.2.a) 1,0
	$\geq 1$ m, $< 2$ m	4.2.b) 0,5
nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, jedoch überdeckt	4.1.b)	0,5 (?)
allseitig von mindestens brüstungshohen Bauteilen umschlossen, jedoch nicht überdeckt	4.1.c)	0,25(?)

4.4 Die mit den Bewertungsfaktoren multiplizierten Netto- Grundrißflächen sind zu addieren. Das Ergebnis ist die Wohnfläche (WF) der Wohnung.

## 5 Ermittlung des umbauten Raumes

5.1 Die Brutto-Grundrißflächen des Wohngebäudes sind nach DIN 277 Teil 1, Abschnitt 1.5.1, getrennt nach Geschossen und getrennt nach Grundrißflächen,

- a) die allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt sind,
- b) die nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, jedoch überdeckt sind,
- c) die allseitig von mindestens brüstungshohen Bauteilen umschlossen, jedoch nicht überdeckt sind,

zu ermitteln.

5.2 Die Brutto-Grundrißfläche nach Abschnitt 5.1.a) des Dachgeschosses ist, sofern zutreffend, zu untergliedern in Grundrißflächen

- a) von nicht ausgebauten Räumen,
- b) von ausgebauten Räumen.

5.3 Aus den Brutto-Grundrißflächen sind die Brutto-Rauminhalte nach DIN 277 Teil 1, Abschnitte 2.1.4, 2.2, 2.3 und 2.4, zu ermitteln. Die Brutto-Rauminhalte der ausgebauten Räume der einzelnen Geschosse sind nach dem Umschließungsgrad zusammenzufassen. Die Brutto-Rauminhalte der nicht ausgebauten und der ausgebauten Räume sind entsprechend dem Aufwand zu ihrer Erstellung mit einem Bewertungsfaktor nach Tabelle 2 zu multiplizieren.

5.4 Die mit den Bewertungsfaktoren multiplizierten Brutto-Rauminhalte sind zu addieren. Das Ergebnis ist der umbaute Raum (UR) des Wohngebäudes.

./.

Tabelle 2. Bewertungsfaktoren der Brutto-Rauminhalte

Art der Räume	gemäß Abschnitt	Bewertungs-faktor
nicht ausgebaut	5.2.a)	0,33
ausgebaut, in voller Höhe umschlossen und überdeckt	5.1.a)	1,0
nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, jedoch überdeckt	5.1.b)	0,5(?)
allseitig von mindestens brüstungshohen Bauteilen umschlossen, jedoch nicht überdeckt	5.1.c)	0,25(?)

Zitierte Normen

DIN 277 Teil 1 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten; Begriffe, Berechnungsgrundlagen

DIN 283 Wohnungen; Begriffe, Anforderungen

Weitere Normen

DIN 277 Teil 2 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten; Gliederung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen (Netto-Grundrißfläche)

DIN 283 (Teil 1)

"Wohnungen; Begriffe, Anforderungen"

## 1 Anwendungsbereich

Diese Norm gilt für Wohnungen in Gebäuden, die dem Bauordnungsrecht unterliegen.

## 2 Begriffe

### 2.1 Wohnung

Eine Wohnung ist eine Gruppe zusammenhängender Räume,

- die die Führung eines Haushalts ermöglichen,
- die von anderen Räumen durch Wohnungstrennwände und gegebenenfalls -decken im Sinne des Bauordnungsrechts baulich abgeschlossen sind und
- die einen abschließbaren Zugang direkt vom Freien oder über allgemein zugängliche Räume haben.

In Sonderfällen können auch einzelne Räume, die nicht mit der Wohnung zusammenhängen, zur Wohnung gehören.

Eine Wohnung besteht in der Regel aus Wohn- und Schlafräumen (Zimmer), Küche und Nebenräumen.

### 2.2 Einliegerwohnung

Eine Einliegerwohnung ist eine Wohnung, die von einer größeren Wohnung (Hauptwohnung) getrennt ist, jedoch nicht im Sinne von Abschnitt 2.1 baulich abgeschlossen sein muß. Einliegerwohnung und Hauptwohnung können einen gemeinsamen oder getrennte Zugänge haben.

### 2.3 Wohn- und Schlafraum (Zimmer)

Ein Wohn- und Schlafraum (Zimmer) ist ein Raum, der zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne des Bauordnungsrechts geeignet ist und eine Wohnfläche nach DIN 277 Teil 3 von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweist.

#### 2.4 Halber Wohn- und Schlafraum (Halbes Zimmer)

Ein halber Wohn- und Schlafraum (halbes Zimmer) ist ein Raum, der eine Wohnfläche nach DIN 277 Teil 3 von mindestens  $6 \text{ m}^2$ , jedoch weniger als  $10 \text{ m}^2$  hat, dessen lichte Breite auf wenigstens  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche mindestens  $2,10 \text{ m}$  beträgt und der im übrigen Abschnitt 2.3 entspricht.

#### 2.5 Wohn- und Schlafraum mit Kochnische

Ein Wohn- und Schlafraum mit Kochnische ist ein Raum mit einer Nische, die mit einer Einrichtung zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet ist, der eine Wohnfläche nach DIN 277 Teil 3 von mindestens  $12 \text{ m}^2$  aufweist und im übrigen Abschnitt 2.3 entspricht.

#### 2.6 Küche

Eine Küche ist ein Raum zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne des Bauordnungsrechts, der mit einer Einrichtung zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet ist.

#### 2.7 Nebenraum

Ein Nebenraum ist ein Raum einer Wohnung, der nicht zum Wohnen, Schlafen oder Kochen vorgesehen ist oder für den die Definitionen der Abschnitte 2.3 bis 2.6 nicht zutreffen, z.B. Bade-, Abortraum, Diele, Flur, Treppe, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Schrankraum, Speisekammer.

Zu den Nebenräumen zählen auch Räume,

- die nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, jedoch überdeckt sind, z.B. Loggien, gedeckte Freisitze, und
- die allseitig von mindestens brüstungshohen Bauteilen umschlossen, jedoch nicht überdeckt sind, z.B. Dachterrassen.

### 3 Anforderungen

#### 3.1 Anzahl der Räume

Eine Wohnung muß mindestens bestehen aus

- 1 Wohn- und Schlafraum,
- 1 Küche,
- 2 Nebenräumen, davon 1 als Abortraum.



Die Küche darf entfallen, wenn ein Wohn- und Schlafräum mit Kochnische vorhanden ist.

### 3.2 Ausstattung

Eine Wohnung muß ausgestattet sein mit mindestens

- 1 Trinkwasserversorgungsstelle,
- 1 Abwasserbeseitigungsstelle,
- 1 Abort.

In Sonderfällen dürfen die Trinkwasserversorgungsstelle und die Abwasserbeseitigungsstelle außerhalb der Wohnung angeordnet sein.

### 4 Bezeichnung

Eine Wohnung ist mit der Anzahl der Zimmer und halben Zimmer, dem Zeichen für Küche (K) oder für Kochnische (KN) sowie mit der nach DIN 277 Teil 3 ermittelten und auf 1 m<sup>2</sup> gerundeten Wohnfläche zu bezeichnen.

Beispiel:

Wohnung mit 2 Zimmern (2), 2 halben Zimmern (2h), Küche (K) und einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup>:

Wohnung DIN 283 - 2-2h-K-90

### 5 Hinweise auf weitere Bestandteile von Wohnungen

Mit einer Wohnung können verbunden sein:

- a) Materielle Gegenstände wie Räume für Nichtwohnzwecke, z.B. Arbeits-, Verkaufs- und Lagerräume, und Grundstücksflächen, z.B. Gärten.
- b) Immaterielle Gegenstände wie Nutzungsrechte an Grundstücksflächen, z.B. Gärten, oder Jagd-, Fischerei- und Bootsstegrechte.

### Zitierte Normen

DIN 277 Teil 3 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten; Ergänzende Festlegungen für Wohngebäude

Gegenüberstellung

anpassungsbedürftiger Einzelregeln in  
II.BV und DIN 277 Teil 1

## A) Bei der Flächenberechnung

II.BV - § 43	DIN 277 T 1
<p>(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.</p> <p>(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.</p>	<p>1.6.2. Die Netto-Grundrißfläche wird für jede Grundrißebene getrennt ermittelt und entsprechend Abschnitt 1.5.1 untergliedert. Sie errechnet sich aus den lichten Fertigmaßen in Höhe des Fußbodens ohne Berücksichtigung von Fußleisten, Sockelleisten, Schrammborden u. ä.</p>
<p>(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von</p> <p>1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,</p>	<p>1.6.4. Zur Netto-Grundrißfläche gehören nicht die Grundflächen von Türöffnungen, Fensteröffnungen, Aussparungen und Nischen in begrenzenden Bauteilen.</p>
<p>((Hinzuzurechnen sind die Grundflächen von))</p> <p>2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmetern haben,</p>	<p>1.6.3. Zur Netto-Grundrißfläche gehören auch die Grundflächen von z. B. versetzbaren Bauteilen<sup>2)</sup>, freiliegenden Rohren und Leitungen.</p>
<p>(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von</p> <p>1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt.</p> <p>2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.</p>	<p>—</p>

B) Bei der Raumberechnung

II.BV - Anlage 2

DIN 277 T 1

1.3 Bei den Ermittlungen nach Abschnitt 1.1 und 1.2 ist:

1.31 die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaumaßen des Erdgeschosses zu berechnen,

1.34 nicht hinzuzurechnen der umbaute Raum, den folgende Bauteile bilden:

1.341 stehende Dachfenster und Dachaufbauten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m<sup>2</sup> (Dachaufbauten mit größerer Ansichtsfläche siehe Abschnitt 1.42),

1.342 Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung (weiter ausladende Balkonplatten und Vordächer siehe Abschnitt 1.44),

1.343 Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nichtunterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,

1.5.2. Die Brutto-Grundrißfläche jeder Grundrißebene ergibt sich aus den äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile in Fußbodenhöhe. Dabei sind die Außenflächen der Begrenzungen maßgebend, z. B.

- des Putzes
- der Verkleidung
- der Brüstung

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge sowie Profilierungen bleiben unberücksichtigt, sofern sie die Netto-Grundrißfläche (siehe Abschnitt 1.6) nicht verändern.

1.1 Voll anzurechnen ist der umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen wird:

1.11 seitlich von den Außenflächen der Umfassungen,

1.12 unten

1.121 bei unterkellerten Gebäuden von den Oberflächen der untersten Geschosßfußböden,

1.122 bei nichtunterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes. Liegt der Fußboden des untersten Geschosses tiefer als das Gelände, gilt Abschnitt 1.121,

2.2.2. Als Höhe wird angesetzt:

- a) bei Flächen im untersten Geschosß:
  - der Abstand zwischen der Unterfläche der den Fußboden tragenden Konstruktion und der Oberfläche des Fußbodens des darüberliegenden Geschosses. Fundamente, Kieslagen u. ä. sowie Besondere Baukonstruktionen (siehe DIN 276 Blatt 2, Ausgabe September 1971. Anhang Kostengliederung 3.5.1) bleiben unberücksichtigt;

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundrißfläche bleiben außer Ansatz Flächen wie z. B.

- von Hohlräumen zwischen Gelände und Unterfläche des Bauwerks
- von Kriechkellern
- von Zwischenräumen bei Kaltdächern
- von nichtbegehbaren Dächern

1.13 oben

1.131 bei nichtausgebautem Dachgeschoß von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschoss,

1.132 bei ausgebautem Dachgeschoß, bei Treppenhauköpfen und Fahrstuhlschächten von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken. (Bei Ausbau mit Leichtbauplatten sind die begrenzenden Außenflächen durch die Außen- oder Oberkante der Teile zu legen, welche diese Platten unmittelbar tragen),

1.133 bei Dachdecken, die gleichzeitig die Decke des obersten Vollgeschosses bilden, von den Oberflächen der Tragdecke oder Balkenlage,

1.134 bei Gebäuden oder Bauteilen ohne Geschosßdecken von den Außenflächen des Daches, vgl. Abschnitt 1.35.

((Als Höhe wird angesetzt))

- c) bei Flächen in Geschossen, deren Decke zugleich Außenfläche oder Dachfläche ist (z. B. Geschosß unter einem Luftgeschosß, Dachgeschoß):

der Abstand zwischen der Oberfläche des Fußbodens und der Oberfläche des Daches oder der Terrasse;

II.BV - Anlage 2

DIN 277 T 1

- 1.4 Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile<sup>4)</sup>:
- 1.41 geschlossene Anbauten in leichter Bauart und mit geringwertigem Ausbau und offene Anbauten, wie Hallen, Überdachungen (mit oder ohne Stützen) von Lichthöfen, Unterfahrten auf Stützen, Veranden,
  - 1.42 Dachaufbauten mit vorderen Ansichtsflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> und Dachreiter,
  - 1.43 Brüstungen von Balkonen und begehbaren Dachflächen,
  - 1.44 Balkonplatten und Vordächer mit mehr als 0,5 m Ausladung,
  - 1.45 Freitreppen mit mehr als 3 Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen).
  - 1.46 Füchse, Gründungen für Kessel und Maschinen<sup>5)</sup>,
  - 1.47 freistehende Schornsteine und der Teil von Haus-schornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt,
  - 1.48 Gründungen außergewöhnlicher Art, wie Pfahlgründungen und Gründungen außergewöhnlicher Tiefe, deren Unterfläche tiefer liegt als im Abschnitt 1.344 angegeben,
  - 1.49 wasserdruckhaltende Dichtungen.

2.1.5. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge sowie Profilierungen und untergeordnete Bauteile (z. B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen, waagerechte Sonnenschutzkonstruktionen, Dachüberstände, Dachgauben, Lichtkuppeln, Schornsteinköpfe) bleiben unberücksichtigt.

Stellungnahmen  
des begleitenden Arbeitskreises  
zum Lösungsvorschlag

---

NA-Bau  
Geschäftsstelle  
Postfach 1107  
  
D 1000 Berlin 30

ABau im DIN	
Az:	
Rückspr.:	
Eing.:	15. SEP. 1981
Kopie an:	
z. K. an:	fil
Erledigt:	

Betr.: Forschungsarbeit "Erarbeitung eines Vorschlages zu einem Auswahlblatt für den Wohnungsbau aus DIN 277 zwecks Vorbereitung der Gesetzesgebung (II.BV)"

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.06.1981  
- F-15 frl -

Anlg.: - 2 -

Sehr geehrte Herren,

zu den mit Ihrem Bezugsschreiben übersandten "Grundsatzüberlegungen" nehme ich wie folgt Stellung:

1. Von den beiden Alternativen: Auswahlblatt von DIN 277 Teil 1 oder Erarbeitung eines eigenen Teiles von DIN 277 entsprechend dem Konzept der Anlage 3 zu Ihrem Bezugsschreiben befürworte ich den letzteren Vorschlag (DIN 277 Teil 3).
2. Bei dieser Gelegenheit sollte aber auch der bisherige Begriff "Wohnfläche" überprüft und ggf. neu definiert oder eingeordnet werden.

Denn der Begriff "Wohnfläche" der DIN 283 ist bekanntlich vor einigen Jahren in die II.BV inkorporiert worden; er hat jedoch im Verlaufe der Zeit eine gesetzlich bestimmte Bedeutung gewonnen, die durch fortwährende Änderungen der II.BV sich ebenfalls ändert und weiter von der gemeinsamen Ausgangsbasis mit der DIN 283 entfernt.

Für

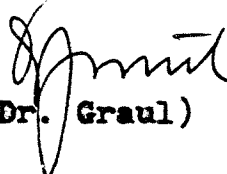
Für weite Teile der Öffentlichkeit ist "Wohnfläche" jedoch als gesetzlich bestimmter Begriff festgelegt, obwohl die II.BV nicht für den gesamten Wohnungsbau gilt. Es kommt deshalb zu weitverbreiteten Mißverständnissen und Unklarheiten im Wohnungswesen, zumal dann, wenn noch der Gegensatz von Wohnfläche und Nutzfläche nach DIN 283 Teil 2 ins Spiel gebracht wird.

Einige Beispiele für das z.Z. bestehende Durcheinander (z.B. Gesamtwohnfläche, Höchstwohnfläche, Wohn-/Nutzfläche) zeigen die Zeitungsausschnitte, die ich auf den Anlagen 1 und 2 zusammengestellt habe.

3. Bei der dringend gebotenen Erarbeitung eines Normblattes (unter entsprechender Zurückziehung der DIN 283, die inzwischen praktisch bedeutungslos geworden ist) ist schließlich auch zu berücksichtigen der Widerspruch zwischen dem Ermessensspielraum hinsichtlich der "anrechenbaren Wohnfläche" von Balkonen und Loggien nach II.BV - (§ 44 Abs. 2) und hinsichtlich der Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme entsprechend der Heizkosten VO (§ 7 (1) ) nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem "umbauten Raum".
4. Die Überlegungen und Vorschläge zu den Ziffern 1 bis 3 gelten deshalb sinngemäß auch für die Rauminhaltsberechnung.

Abschließend bitte ich die Verspätung der Stellungnahme infolge der sommerlichen Urlaubszeit zu entschuldigen.

Mit freundlichem Gruß

  
(Dr. Graul)

**Fertigstellung  
Herbst '81**

# Monheim: Ein außergewöhnlich schönes Heim erwartet Sie.

Hier hat Ihre ganze Familie Platz und Raum für Freizeit und Hobby. Eben ein Ein-Familien-Heim mit Format.

- Über 126 qm-Gesamtwohnfläche bieten freie Entlastungsmöglichkeiten.
- Im Erdgeschoß 31 qm Wohnzimmer mit großen Fensterflächen zur teilweise überdachten Terrasse hin.
- Im Kellergeschoß ein Mehrzweckraum mit mehr als 25 qm Wohn-/Nutzfläche.
- Im 1. OG 3 große Schlafräume, geräumiges Bad mit zusätzlicher Dusche und einer schönen Dachterrasse.
- Im Dachgeschoß haben Sie die Möglichkeit, ein Studio, einen Hobby- oder Gästeraum einzurichten. Der Ausbau ist bereits vorbereitet.

**6,5% Zinsen  
92% Auszahlung  
8,5% Effektivzins  
5 Jahre fest**

## Maßgeschneiderte Finanzierungs- konditionen:

## Heiligen- haus:

**6,5% Zinsen  
92% Auszahlung  
8,5% Effektivzins  
5 Jahre fest**

## Einfamilien- häuser mit Einliegerwohnung und Sonnenhanglage.

**Bezugsfertig Ende 81**

Dieses Haus hat schon viele Freunde gewonnen: Gesamtwohnfläche ca. 150 qm mit komplett ausgebauter Einliegerwohnung, 3 Schlafräume, Wohn-/Eßraum ca. 48 qm, unterkellert, Dachgeschoß mit späterer Ausbaumöglichkeit.

**Festpreis** incl. Grundstück, Garage und Einliegerwohnung **DM 469.510,-**  
**Eigenkapital** **DM 51.976,-**  
**monatl. Aufwand** **DM 1.119,-**

bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von DM 70.000,-. Die 7b-Abschreibung sowie alle NH-Finanzierungshilfen wurden bereits berücksichtigt.

Übrigens, fragen Sie auch einmal nach unseren **Eigentumswohnungen**; die Musterwohnung ist bereits eröffnet.

**Beratung:** Musterwohnung Konrad-Adenauer-Ring, **Sa und So 14-17 Uhr**

## Einfamilien-Reihenhäuser »Hausenpark« im Kurort Unkel/Rhein

- auch als Ruhesitz geeignet -

Unkel am Rhein, malerisch gelegen zwischen Drachenfels und Rolandsbogen, bietet nicht nur Wald und Weinberge, sondern auch alle Einkaufs- und Schulmöglichkeiten, Sport- und Freizeitanlagen, Bäder und nicht zuletzt stimmungsvolle Weinlokale.

Hier, in unmittelbarer Nähe des historischen Oriskernes, bieten wir Ihnen 19 Komfort-Reihenhäuser (geplante Fertigstellung Ende 1981) mit 109 und 125 qm Wohnfläche (zur Nutzfläche) in gehobener Ausstattung (versetzte Wohnebenen, Anschluß für Kamin, farbige Bäder, grüner Gartenhof, Garage) mit drei Möglichkeiten an:

- 1. ERWERBERMODELL**  
Kaufpreis ab DM 334.700,-  
Darlehen bis DM 200.000 zu 7%  
(Auszahlung 95%)  
3 Jahre fest mit Tilgungsaussetzung
- 2. MIETKAUF (Wohn-Spar-System)**  
Sie können sofort einziehen. Sie zahlen  
monatl. z.B. DM 885,- Miete } 5 Jahre  
+ z.B. DM 750,- Ansparrate } garanti-  
Restkaufpreis nach 5 Jahren DM 315.100,-
- 3. MIETE**  
ab DM 1.150,- monatlich (inkl. Garage)  
+ Nebenkosten



# Heiligenhaus:

6,5% Zinsen  
92% Auszahlung  
8,5% Effektivzins  
5 Jahre fest

## Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Sonnenhanglage.

Bezugsfertig Ende 81

Dieses Haus hat schon viele Freunde gewonnen: Gesamtwohnfläche ca. 150 qm, mit komplett ausgebauter Einliegerwohnung, 3 Schlafräume, Wohn-/EBraum ca. 48 qm, unterkellert, Dachgeschoß mit späterer Ausbaumöglichkeit.

**Festpreis** incl. Grundstück, Garage und Einliegerwohnung **DM 469.510,-**  
**Eigenkapital** **DM 51.976,-**  
**monatl. Aufwand** **DM 1.119,-**

bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von DM 70.000,-. Die 7b-Abschreibung sowie alle NH-Finanzierungshilfen wurden bereits berücksichtigt.

Übrigens, fragen Sie auch einmal nach unseren **Eigentumswohnungen**; die Musterwohnung ist bereits eröffnet.

**Beratung:** Musterwohnung Konrad-Adenauer-Ring, **Sa und So** 14-17 Uhr.

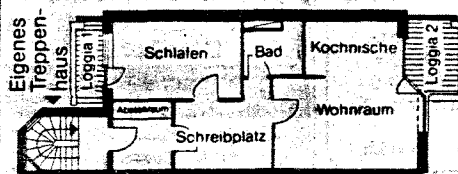
# Düsseldorf: Zooviertel

6,5% Zinsen  
92% Auszahlung  
8,5% Effektivzins  
5 Jahre fest

## Das Zwei-Zimmer-Haus.

In Düsseldorfs Bestlage, dem Zooviertel, haben wir ein tolles Angebot für alle Singles: Das Zwei-Zimmer-Haus mit **eigenem** 62 Quadratmetern, **eigenem** Treppenhaus und **eigener** Haustür.

Wie fantastisch Lage und Wohnung sind, zeigen wir Ihnen in unserer Musterwohnung. Auch Ihre persönliche Finanzierung rechnen wir Ihnen gern aus.



**Festpreis DM 306.060,-**  
einschl. KFZ-Einstellplatz

**Besichtigung: Sa/So** 14-17 Uhr im Musterhaus Sohnstraße, Zugang an der Oberpostdirektion.

# Haan:

6,5% Zinsen  
92% Auszahlung  
8,5% Effektivzins  
5 Jahre fest

## Nur 5 verlinkerte Einfamilienheime in reizvoller Lage.

Bezugsfertig Ende 81

Ca. 124 qm Wohn-/Nutzfläche mit optimaler Raumaufteilung, großem Hobbyraum, 3 Schlafräume, Bad mit zusätzlicher Dusche. Ideal zum Wohnen und Wohlfühlen.

**Festpreis** **DM 400.830,-**  
**Eigenkapital** **DM 75.408,-**  
**monatl. Aufwand** **DM 1.074,-**

bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von DM 70.000,-. Unter Berücksichtigung der 7b-Abschreibung und aller Neuheimat-Finanzierungshilfen.

**Beratung: Mo-Fr** 10-18 Uhr in unserem Informationszentrum Vagedesstraße 1, 4000 Düsseldorf, Telefon 02 11/3661365-7.

## BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU

Geschäftszeichen

Telefon  
(0228) 337-1  
oder 337- 274

Datum 29. Juli 1981

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau  
Postfach 20 50 01 5300 Bonn 2Herrn Fröhlich  
Normenausschuß Bauwesen  
Postfach 1107

D 1000 Berlin 30

NABau im DIN	
Az.:	
Rückspr.:	
Eing.:	21. Juli 1981
Kopie an:	
z. K. an:	ful
Erledigt:	

Betr.: Forschungsarbeit - Zweite Berechnungsverordnung - DIN 277Bezug: Ihr Schreiben vom 12.6.1981 - F - 15 Fr1 -

Sehr geehrter Herr Fröhlich,

ich danke Ihnen für die Übersendung der Grundsatzüberlegungen laut Anlage Ihres Schreibens vom 22.6.1981.

Zu den technischen Einzelfragen vermag ich im Augenblick noch nicht Stellung zu nehmen. Ich weise aber noch einmal - wie bereits mit Schreiben vom 20.10.1980 - darauf hin, daß generell auch eine Anpassung der DIN an die II. BV wie umgekehrt deren Anpassung an DIN-Vorschriften offen diskutiert werden sollte.

Im übrigen sei auf folgendes hingewiesen:

Der Normenausschuß ist - aufgrund seines fachlichen Kompetenzanspruchs verständlicherweise - bemüht, der 1973 geschaffenen DIN 277 im Anwendungsbereich der II. Berechnungsverordnung Geltung zu verschaffen. Er verfolgt diese Tendenz für bestimmte DIN-Vorschriften auch in anderen Rechtsbereichen, z.B. in der Verordnung über die Heizkostenabrechnung und in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Die Verknüpfung von Normen mit gesetztem Recht ist aber grundsätzlich problematisch. Die Ermächtigung des Gesetzgebers, Rechtsmaterie durch Verordnung zu regeln, darf nach Verfassungsgrundsätzen nicht auf Normenausschüsse delegiert werden. Der Ordnungsgeber müßte bestimmte Normen in den Rang von gesetztem Recht erheben, indem er sie zum Bestandteil der Verordnung macht. Geschieht dies, ergibt sich mit jeder Normenänderung ein Folgeproblem: Der Ordnungsgeber, der diesen Weg beschritten hat, gerät in Zugzwang. Seine hoheitliche Tätigkeit kann mittelbar durch eine Organisation gesteuert sein, die keinerlei Kontrolle durch die gesetzgebenden Organe des Staates unterliegt. Um dem entgegenzuwirken, ist seinerzeit die Anlage 2 der II. BV von der DIN 277 Fassung 1950 abgekoppelt worden. DIN 276 und DIN 283 sind nie Bestandteil der II. BV gewesen.

Es muß in dem Zusammenhang auch darauf hingewiesen werden, daß die DIN 277 in der Zeit von 1936 bis 1973 mindestens 5 Fassungen erhalten hat; die Entwicklung scheint nicht abgeschlossen (Scherzer, S. 15 unten). Dies ist insofern unproblematisch, als solche Änderungen die Architekten und Planer der Wohnungswirtschaft und die prüfende und genehmigende Bauverwaltung nur wenig beschweren, denn sie können die Vorgänge nach der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben "aus der Hand legen". Die verwaltende Wohnungswirtschaft und die verwaltenden privaten Hauseigentümer können derartige Änderungen für den Bestand nicht nachvollziehen. Daher muß bei der ersten Anpassung und bei allen späteren Anpassungen jeweils eine Bestandsregelung getroffen werden. Die behauptete Erleichterung für die Planer und Bauverwaltungen wird also mit einer Erschwerung für die Wohnungsverwalter erkauft.

Hieraus folgt zumindest: Die für den Bestand bei der ersten Anpassung zu treffende Regelung kann nach meiner Ansicht nur darin bestehen, daß das z.Zt. geltende Recht für Bauten bis zu einem zu bestimmenden Bewilligungsstichtag inhaltlich voll beibehalten wird, damit es sich bei Streitigkeiten im Bestande anwenden läßt. Bei späteren Anpassungen für andere Bewilligungszeiträume wird sich die Frage stellen, ob die dann nicht mehr geltenden Fassungen der in Bezug genommenen DIN 277 weiterhin verfügbar bleiben oder zur Wahrung der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit als weitere Bestandsregelungen in die Verordnung übernommen werden müssen. Das ohnehin nicht einfache Berechnungsrecht entwickelt sich auf diese Weise zu einer Expertenmaterie, die zumindest die privaten Hauseigentümer und die Mieter kaum noch beherrschen werden.

Ein Beispiel aus der aktuellen Gesetzgebung mag verdeutlichen, welche Problematik sich bei einer Anpassung ohne Bestandswahrung ergäbe. Die Bundesregierung hat den Entwurf eines Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) beschlossen. Die danach von sog. Mehrverdienern zu erhebende "Fehlbelegungsabgabe" soll in gestaffelten Pauschalen nach der Wohnfläche bemessen werden. Eine Umrechnung der Wohnflächen - gefördert wurden rd. 5 Mio Wohnungen - würde das Gesetz praktisch unanwendbar machen.

Aus diesen Gründen bezweifle ich, daß eine Anpassung von DIN 277 und II. BV im gedachten Sinne möglich und zweckmäßig ist. Unterstellt man, daß die Bautätigkeit im preisgebundenen Mietwohnungsbau in Zukunft keine nennenswerte Steigerung erfährt, sollte dem Unterzeichner auch die Frage gestattet sein, ob die Anpassung überflüssig ist.

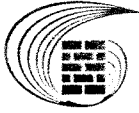
Nur nebenbei soll schließlich auf die erheblichen Kosten der Normblätter hingewiesen werden, die in Zukunft zur Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung hinzugekauft werden müßten. Ihrer Vervielfältigung steht das Urheberrecht

entgegen. Ob die Herausgeber von Sammlungen des Wohnungsbaurechtes die Normen unter diesen Umständen abdrucken werden, ist nicht abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



Kohlenbach



# Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.

Bismarckstraße 7 · D 5000 Köln 1 · Tel. 0221/52 50 01 · Telex 8 881 842 ggw d · Btx\*754#

Normenausschuß Bauwesen <b>NABau im DIN</b>	
im DIN	
z. H. Herrn Fröhlich	
Postfach 1107	
1000 Berlin 30	
Az:	
Rückspr.:	
Eing.:	1 B. Ser. 100.
Kopie an:	
z. K. an:	ful
Erledigt:	

Köln, den 15.9.1981

Aktenzeichen:
IV - Oe/P
121-41/04
122-12
(Bitte stets angeben!)

Ihr Zeichen: F-15 frl    Ihr Schreiben: 12.6.81

Forschungsarbeit "Erarbeitung eines Vorschlages zu einem Auswahlblatt für den Wohnungsbau aus DIN 277 zwecks Vorbereitung der Gesetzgebung (II. BV)"

Sehr geehrter Herr Fröhlich,

eine auf der Grundlage Ihres obigen Schreibens in unserer Organisation durchgeführte Umfrage zur Frage der Angleichung zwischen DIN 277 und II. BV zur Erzielung einer übereinstimmenden Regelung für die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen und des umbauten Raumes für Wohngebäude ergab keine wesentlichen Einwände zu den aufgestellten Grundsatzüberlegungen und zu der in Ihren Anlagen konzipierten Vorgehensweise für die Erarbeitung.

Die Dringlichkeit der Harmonisierung wird besonders hervorgehoben.

Zu A) Flächenberechnung im Wohnungsbau:

Die Unterschiede zwischen a) (als Wohnfläche nach der II. BV) und b) (als Wohnfläche nach DIN 283 Teil 2) werden allgemein als gering eingestuft.

Während nach DIN 283 die Wohnfläche getrennt für Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume zu ermitteln ist, wird nach II. BV keine Trennung verlangt. Bei Berechnung der Fläche für Balkon/Loggia darf nach DIN 283 1/4, nach II. BV 1/2 angesetzt werden.



GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Eine Berechnung nach c) als Netto-Grundrißfläche oder Nutzfläche nach DIN 277 Teil 1 wird wegen ihrer umständlichen und unübersichtlichen Form kaum oder überhaupt nicht angewendet. Insbesondere gilt dies für die Gliederung/Trennung nach "allseitig umschlossen und überdeckt/nicht allseitig in voller Höhe umschlossen/umschlossen, jedoch nicht überdeckt".

Ein Auswahlblatt zur DIN 277 oder als Teil 3 sollte ausschließlich in Anlehnung an die II. BV bzw. DIN 283 erarbeitet werden, wobei DIN 283 dann auch für die Definition der Wohnungsbegriffe bestehen bleiben könnte.

Zu B) Raumberechnung im Wohnungsbau:

Für die Ermittlung des Rauminhaltes könnte DIN 277 Teil 1 bestehen bleiben, wenn für die Wohnflächenermittlung ein Auswahlblatt neu erarbeitet wird. Für die II. BV wäre dann lediglich die Ergänzung erforderlich, daß die Flächenberechnungen nach DIN 277 - Auswahlblatt - und die Ermittlung des Rauminhaltes nach DIN 277 (5/73) zu erfolgen haben.

Im übrigen wird der umbaute Raum - wie die Brutto-Grundrißfläche - nach DIN 277 gegliedert ermittelt, um für die Kostenermittlung nach DIN 276 den Bezug herzustellen.

Ein Auswahlblatt für die Flächenberechnung im Wohnungsbau erscheint auch insofern sinnvoll, als für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit die Kostenangaben bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche die aussagefähigeren Zahlen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

  
(Oehler)

BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU

Geschäftszeichen

B I 5 - 80 01 80 - 120

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau  
Postfach 20 50 01 5300 Bonn 2

Telefon (0228) 337- oder 337-764	Datum 24. Aug. 1981
N 11 im DIN	
Az.:	
Rückspr.:	
Eing.: 25. AUG. 1981	
Kopie an:	
z. K. an: <i>fil</i>	
Erledigt:	

Normenausschuß Bauwesen  
Postfach 11 07

1000 Berlin 30

Betr.: Forschungsarbeit "Auswahlblatt Wohnungsbau DIN 277"

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.06.1981 - F-15 fri -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Regierungsdirektor Kohlenbach (Referent in der Abteilung Wohnungswesen unseres Ministeriums) hat Ihnen am 29.07.1981 bereits eine ausführliche Stellungnahme mit wichtigen inhaltlichen Hinweisen übersandt.

Ich beschränke mich auf eine kurze, überwiegend redaktionelle Stellungnahme zum Konzept von DIN 283 Teil 1 wie folgt:

1. Es ergeben sich wiederum Überschneidungen mit Gesetzen (z.B. dem Zweiten Wohnungsbaugesetz)
2. Es ist zu überlegen, ob mehrere "Wohnkategorien" (Wohnungen für Alleinstehende, Altenwohnungen usw.) unterschieden werden sollten (beim Vereinfachen entstehen leicht Fehler, so ist es sicherlich nicht richtig, daß eine Wohnung mindestens aus einem Wohn- und Schlafräum bestehen muß; der größte Teil aller Wohnungen weist eine solche Kombination nicht auf).

3. Einige Begriffe müssen - am besten in Anlehnung an DIN 18 011 und DIN 18 022 - neu definiert werden, ist z.B. in Abschnitt 3.2 unter "Abort" der Raum oder der Einrichtungsgegenstand gemeint?

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'B. Braun', is centered on the page below the closing text.



Oberfinanzdirektion 7800 Freiburg/Br. Stefan-Meier-Str.76 Tel.: (0761) 204-3285  
 Büro: 7800 Freiburg/Br. Hugstetter Straße 53 Tel.: (0761) 270-4785  
 Az.: LBA 2850 (4.21) - LB 16 18.07.1981

Normenausschuß Bauwesen in DIN  
 Postfach 1107  
 D-1000 Berlin 30

NABau im D I	
Az.:	
Rückspr.:	
Eing.:	22. JUL 1981
Kopie an:	
z. K. an:	fil
Erledigt:	

Betrifft: Forschungsarbeit "Erarbeitung eines Vorschlages zu einem Auswahlblatt für den Wohnungsbau aus DIN 277 zwecks Vorbereitung der Gesetzgebung (II. BV)"

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.06.1981 Az.: F - 15 frl

Sehr geehrter Herr Fröhlich,

vielen Dank für die Überlassung des o.a. Schreibens mit Anlagen. Sie bitten um kritische Stellungnahme und Alternativvorschläge hierzu bis zum 01.09.1981. Da ich im Monat August fast durchweg in Urlaub bin, erlaube ich mir deshalb schon jetzt zu schreiben.

Meine Stellungnahme und Vorschläge wollte ich von vornherein unter der Einschränkung sehen, daß ich als Mitarbeiter einer Staatlichen Hochbauverwaltung, die selbst keine Wohnungen oder Wohngebäude erstellt, selbstverständlich nicht eine so umfangreiche Einsicht in die Wohnungsbau- und Wohnflächenprobleme habe, wie vielleicht andere Mitglieder der begleitenden Arbeitsgruppe. Deshalb kann es vorkommen, daß ich manchmal bei meinen Bemerkungen oder Anregungen von vornherein falsch liegen werde.

Zu Grundsatzüberlegungen

Im Ergebnis empfehlen diese Überlegungen die Erarbeitung einer Norm DIN 277 Teil 3, was über die ursprüngliche Absicht der Forschungsarbeit hinausginge. Zugleich wird festgestellt, daß die neue Norm - auch angepaßt - zu den bisherigen Regelwerken (DIN 283 und II. BV) keine vergleichbaren Werte liefern wird.

Deshalb fände ich die ursprüngliche Absicht der Schaffung eines Auswahlblattes oder einer Auswahlnorm, die aus einer Norm nur Auszüge ohne sachliche Zusätze oder Änderungen übernehmen soll viel besser und begründe dies auch wie folgt:

DIN 277 Teil 1 (vom Mai 1973) und Teil 2 (vom März 1981) bieten für alle Arten von Bauwerksgruppen die Möglichkeit von "Auswahlblättern". Das wird auch kräftig praktiziert, so u.a. im Zusammenhang mit den Rahmenplänen für den Hochschulbau bei Uni- und Klinikbauten und im Zusammenhang mit Bedarfsbemessung, Raumdatenerhebung und Baukostenplanung beim Hochschulbau insgesamt und teilweise auch beim übrigen staatlichen Hochbau.

Hierfür wird die DIN 277 ohne jegliche Einschränkungen oder Zusätze verwendet. Bewertungen hinsichtlich des Kostenaufwandes für Investitions- oder Baunutzungskosten, der Nutzbarkeit von Räumen, der Anrechenbarkeit von Flächen und Rauminhalten u.ä. erfolgen durch weitere Regelungen außerhalb der Norm.

Flächen und Rauminhalte von Gebäuden aller Bauwerksgruppen bleiben deshalb vergleichbar. Das hat vor allem Vorteile bei Bauwerken mit gemischten Nutzungen - Institut mit Verwaltungstrakt, Schwesternschülerinnenwohnheim mit Schulräumen oder Geschäftshaus mit Wohnungen.

Würde ein DIN 277 Teil 3 verabschiedet, müßte bei einem Geschäfts-/Wohnhaus eine Flächen- und Rauminhaltberechnung nach 2 Normteilen vorgenommen werden - Geschäftsteil nach DIN 277 Teil 1 und 2, Wohnteil nach DIN 277 Teil 3. Neben den Abgrenzungsschwierigkeiten - wo endet Geschäftsteil, wo beginnt Wohnteil - sind die Vergleichsmöglichkeiten mit anderen Bauwerken nicht mehr gegeben.

Zu DIN 277 Teil 3 (Anlagen 1, 2 und 3 der Grundsatzüberlegungen)

Ganz gleich, ob der Text dieses Vorschlages nun Norm oder "Berechnungsverordnung" wird, zu empfehlen wäre, nicht auf den alten Begriff des "Umbauten Raumes" zurückzugreifen (Ziff. 1, 2, 3.2, 5, 5.4); die DIN 277 (neu) hat den Begriff "Rauminhalt" gewählt und ihn detailliert definiert, er eignet sich auch für das Wohngebäude.

Erfreulich finde ich die Definition der Flächen und Rauminhalte nach klein "c" (Ziff. 4.1 c) und 5.1 c), die besser und eindeutiger ist als im Normtext DIN 277 Teil 1 Ziff. 1.5.1.

Die Bewertungsfaktoren für die Nettogrundrißflächen und die Bruttorauminhalte unterschiedlicher Raumhöhen, unterschiedlicher Umschließungen bzw. der nicht ausgebauten Räume sind teils aus alten Normen und Berechnungsverordnungen übernommen teils neu festgelegt worden.

Gegen das Verfahren an sich und auch gegen die gewählten Zahlen habe ich erhebliche Bedenken:

Das Ergebnis einer Wohnflächen- bzw. einer Rauminhaltberechnung für Wohngebäude ist jeweils nur 1 Zahl. Aus ihnen ist nicht ersichtlich, wie groß jeweils der Anteil der mit 0,5 0,33 oder 0,25 bewerteten Flächen und Rauminhalte ist. Von daher sind solche Zahlen im Vergleich mit Zahlen anderer Objekte überhaupt nicht brauchbar. Aber wofür, wenn nicht für den Vergleich sind sie dann gedacht?

Die gewählten Zahlen entsprechen nur zufällig dem "Wert" der Fläche oder des Rauminhaltes. Auch eine Fläche unter 1 M lichte Raumhöhe bedarf eines gewissen Aufwandes an Bauleistungen (und Baukosten), für umsonst wird sie nicht erstellt.

Grobe Untersuchungen über den Baukostenaufwand für Balkone und Loggien haben gezeigt, daß die Tatbestände - nicht allseitig umschlossen überdeckt bzw. allseitig nur brüstungshoch umschlossen, nicht überdeckt - für die Bewertung eher sekundär sind. Vielmehr sind es die baukonstruktive Ausführung, die Breite, die Art der Schutzelemente (Brüstungen), die Überdeckung u.v.m. was den "Wert" der Fläche bzw. des dazugehörigen Rauminhaltes ausmacht.

Gleiches gilt auch für die nichtausgebauten Räume. Beim Dachgeschoß hat doch gewiß die Dachneigung einen erheblichen Einfluß auf die Qualität und die Menge der Bauleistungen für Dachkonstruktionen und -beläge. Ob die mit 0,33 immer richtig bewertet sind und ob der Vergleich von Wohngebäuden mit nichtausgebauten Dachgeschossen aber unterschiedlichen Dachformen dann noch möglich wird, ist die Frage.

Zu DIN 283 (Teil 1) (Anlage 5 der Grundsatzüberlegungen)

Hier ist mir nur aufgefallen, daß der Begriff Nebenräume (Ziff. 2.7) u.U. mit dem Begriff "Nebennutzfläche" der DIN 277 Teil 2 (März 1981) kollidieren könnte. Dort sind nämlich nur einige der hier genannten "Nebenräume" aufgeführt, die anderen fallen sowohl unter die Hauptnutz- als auch unter die Verkehrsfläche.

Mit freundlichen Grüßen



(Th i e m e)