BUSINESS:school
by Sparkassenakadmie NRW

Zertifizierter Wohnflächenermittler

Modulkatalog

Modul- und Studienplan

Modul-Nr.	Modulbezeichnung
ZWE-01	Grundlagen der Wohnflächenermittlung & rechtlicher Rahmen
ZWE-02	Methoden der Wohnflächenermittlung & Aufmaß im Gebäude
ZWE-03	Dokumentation, Darstellung & Prüfungssicherheit

Modul-Nr.	Modulbezeichnung
ZWE-01	Grundlagen der Wohnflächenermittlung & rechtlicher Rahmen

Inhalte

1.1 Bedeutung der Wohnfläche in der Immobilienpraxis
1.1.1 Wohnfläche als wirtschaftliche Bezugsgröße (Kaufpreis, Miete, Vergleichbar-keit)
1.1.2 Bedeutung für Bewertung, Finanzierung und Beleihung
1.1.3 Wohnfläche im Verkaufs- und Vermietungsprozess
1.1.4 Praxisanalyse fehlerhafter Wohnflächenangaben

1.2 Rechtliche Grundlagen der Wohnflächenermittlung
1.2.1 Wohnflächenverordnung (WoFlV): Anwendungsbereich
1.2.2 DIN 277: Zweck, Einsatzgrenzen und Fehlanwendungen
1.2.3 Abgrenzung WoFlV vs. DIN 277
1.2.4 Rechtsprechung zu Wohnflächenabweichungen

1.3 Flächenbegriffe und Abgrenzungen
1.3.1 Wohnfläche – Definition und Bestandteile
1.3.2 Nutzfläche – Abgrenzung und typische Fehlzuordnungen
1.3.3 Grundfläche – Verhältnis zur Wohnfläche
1.3.4 Praxisfall: Missverständliche Flächenangaben

1.4 Haftung, Verantwortung & Fehlerfolgen
1.4.1 Haftung bei eigener Wohnflächenermittlung
1.4.2 Verantwortung bei Übernahme fremder Flächenangaben
1.4.3 Vertragsrechtliche Folgen fehlerhafter Wohnflächen
1.4.4 Praxisfall: Rechtliche Konsequenzen aus der Rechtsprechung

Modul-Nr.	Modulbezeichnung
ZWE-02	Methoden der Wohnflächenermittlung & Aufmaß im Gebäude

Inhalte

2.1 Vorbereitung des Aufmaß-Termins
2.1.1 Prüfung vorhandener Unterlagen (Planstand, Maßstab, Aktualität)
2.1.2 Organisatorische Vorbereitung vor Ort (Zugänge, Sicherheit)
2.1.3 Abstimmung mit Eigentümern und Nutzern
2.1.4 Praxischeckliste zur Aufmaßvorbereitung

2.2 Messwerkzeuge: Auswahl, Handhabung & Genauigkeit
2.2.1 Maßband und Gliedermaßstab
2.2.2 Laser-Distanzmessgeräte
2.2.3 Messgenauigkeit, Toleranzen und Gegenmessungen
2.2.4 Praxisfall: Auswahl geeigneter Messwerkzeuge

2.3 Durchführung des Aufmaßes im Gebäude
2.3.1 Systematisches Vorgehen Raum für Raum
2.3.2 Aufmaß bei Dachschrägen, Nischen und Vorsprüngen
2.3.3 Aufmaß besonderer Raumformen (Kreis, Ellipse, Trapez, Polygon)
2.3.4 Praxisaufgabe: Aufmaß einer Sondergeometrie

2.4 Berechnung und Anrechnung komplexer Flächen
2.4.1 Zerlegung komplexer Raumformen in Teilflächen
2.4.2 Berechnung von Kreis-, Ellipsen- und Trapezflächen
2.4.3 Näherungsverfahren: Zulässigkeit und Grenzen
2.4.4 Praxisfall: Berechnung und Anrechnung nach WoFlV

Modul-Nr.	Modulbezeichnung
ZWE-03	Dokumentation, Darstellung & Prüfungssicherheit

Inhalte

3.1 Dokumentation des Aufmaßes
3.1.1 Anforderungen an Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit
3.1.2 Skizzen, Ergänzungen und Vermerke zu Grundrissen
3.1.3 Dokumentation von Abweichungen zu Bestandsunterlagen
3.1.4 Praxisbeispiel: Vollständige Aufmaßdokumentation

3.2 Darstellung der Messergebnisse
3.2.1 Strukturierte Wohnflächenaufstellung
3.2.2 Anrechnungsfaktoren, Rundungsregeln und Einheiten
3.2.3 Adressatengerechte Darstellung (Laien vs. Fachleute)
3.2.4 Praxisfall: Ergebnisdarstellung für Auftraggeber

3.3 Plausibilitätsprüfung & Qualitätssicherung
3.3.1 Abgleich mit Bauunterlagen, Exposé und Baujahr
3.3.2 Typische Mess-, Rechen- und Übertragungsfehler
3.3.3 Systematische Prüfschritte vor Weitergabe
3.3.4 Praxisfall: Plausibilitätsprüfung einer Bestandsfläche

3.4 Prüfungsvorbereitung & Anwendungssicherheit
3.4.1 Typische Prüfungsfragen zur Wohnflächenermittlung
3.4.2 Strukturierte Bearbeitung von Fallaufgaben
3.4.3 Typische Prüfungsfallen und Fehlervermeidung
3.4.4 Praxisfall: Prüfungsnahe Aufmaß- und Berechnungsaufgabe