



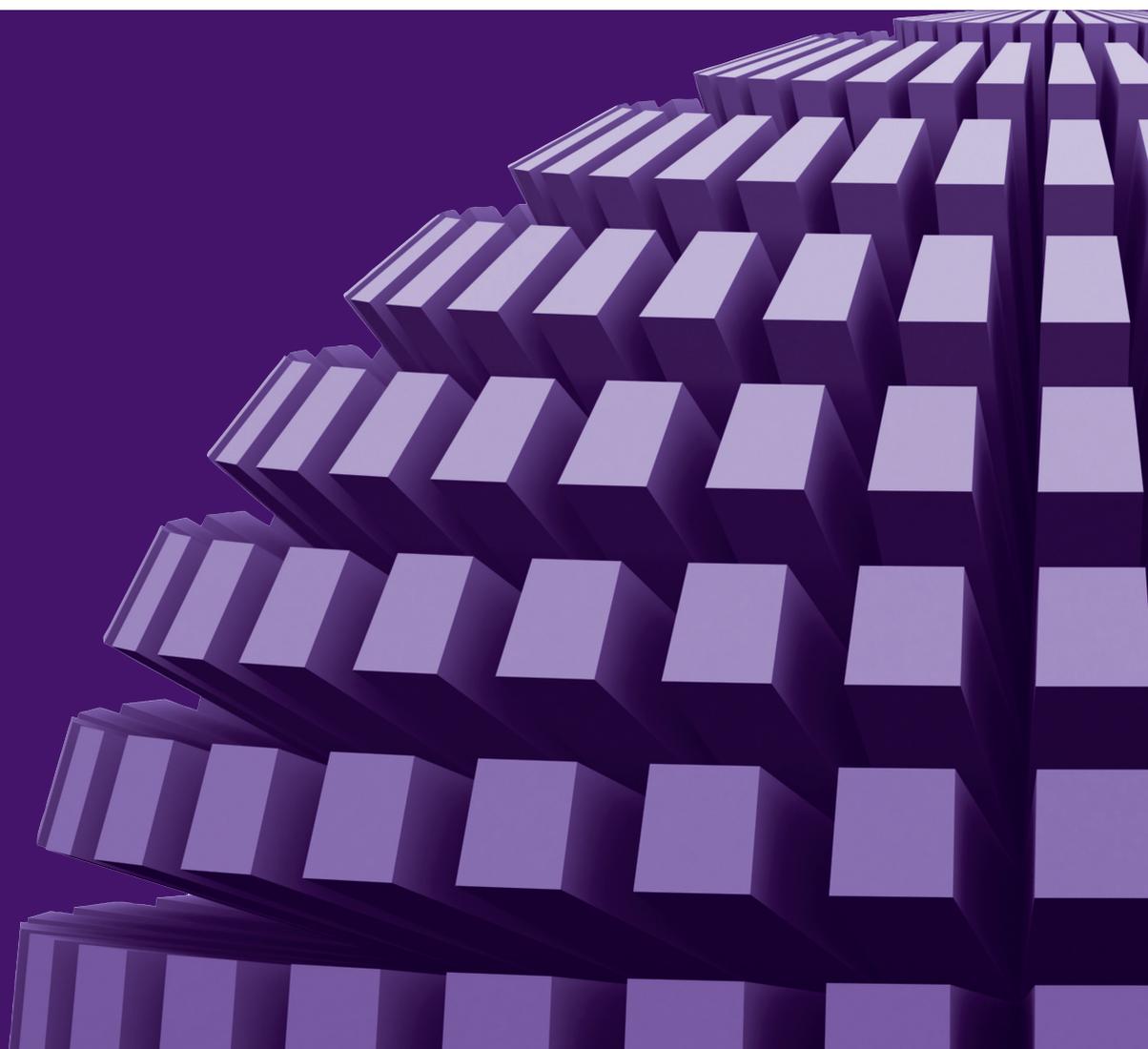
Incorporating

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org

RICS-Berufsgrundsatz

RICS-Flächenermittlung im Immobilienbereich

1. Auflage, Mai 2015



RICS-Flächenermittlung im Immobilienbereich

(beinhaltet die International Property Measurement Standards (Internationale Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich))

1. Auflage, Mai 2015

Urheberrechtserklärung

IPMS Bürogebäude wird mit Genehmigung der Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich (International Property Measurement Standards Coalition; IPMSC) wiedergegeben. *Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.*



Veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD

www.rics.org

Die Autoren oder RICS übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrühren.

Erstellt von der RICS-Arbeitsgruppe Berufsgrundsatz für die Vermessung von Bürogebäuden.

ISBN 978 1 78321 108 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Mai 2015. Das Urheberrecht für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Das vorliegende Werk darf ohne schriftliche Genehmigung der Royal Institution of Chartered Surveyors oder im Einklang mit den Regelungen einer bestehenden Lizenz weder als Ganzes noch in Teilen reproduziert oder in beliebiger Form bzw. unter Zuhilfenahme beliebiger Mittel, einschließlich grafischer, elektronischer oder mechanischer Verfahren, z. B. als Fotokopie, Aufzeichnung, Bandaufnahme oder Veröffentlichung im Web, genutzt werden.

Danksagung

Technischer Redakteur

Tim Bradford MRICS (Unabhängiger Chartered Surveyor)

Arbeitsgruppe (AG)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Robert Ash FRICS (Plowman Craven)

Paul Bennison FRICS (GLL)

Claudio Bernardes FRICS (Secovi-SP)

Peter Bolton King FRICS (RICS)

Patrick Bond FRICS (VOA)

Nicholas Brown MRICS (JLL)

Max Crofts FRICS (JLL)

James Kavanagh MRICS (RICS)

Clement Lau (Hongkong Land Ltd)

Robert Murphy MRICS (Murphy Mulhall)

Alan Muse FRICS (RICS)

Tom Pugh MRICS (Plowman Craven)

Sean Ray MRICS (Knight Frank Australia Pty Ltd)

Chris Rispin FRICS (BlueBox Partners)

Sander Scheurwater (RICS)

Nigel Smith FRICS (CBRE)

RICS bedankt sich ferner bei Robert Ash und Tom Pugh von Plowman Craven für ihre Arbeit an den Zeichnungen für den Berufsgrundsatz.

Inhalt

Danksagung	ii
Änderungen an der Vermessungspraxis	1
Teil 1 – Berufsgrundsatz: Vermessung von Bürogebäuden.....	3
1. Anwendung dieses Berufsgrundsatzes	4
2. Grundsätze der Vermessung	6
3. Zentrale Begriffsbestimmungen.....	9
4. IPMS in ihrer Anwendung im RICS-Berufsgrundsatz	10
5. Anwendungsgebiete	40
Apéndice A: Tolerancia	41
Anhang B: Weiterführende Informationen	42
Teil 2 – IPMS Bürogebäude	
Teil 3 – Code of Measuring Practice (Leitfaden für praktische Messverfahren)	

Änderungen an der Vermessungspraxis

Durch die vorliegende Publikation, *RICS-Flächenermittlung im Immobilienbereich*, wird der *RICS Code of Measuring Practice*, der RICS-Leitfaden für praktische Messverfahren (6. Auflage) aktualisiert; sie beinhaltet die International Property Measurement Standards (Internationale Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich). Sie besteht aus den folgenden drei Elementen:

1. *Berufsgrundsatz: Vermessung von Bürogebäuden* (gilt ausschließlich für die Vermessung von Bürogebäuden)
2. *IPMS: Bürogebäude* (gilt ausschließlich für die Vermessung von Bürogebäuden)
3. *Code of Measuring Practice*, 6. Auflage (gilt derzeit für alle Gebäudeklassen und ist seit dem 18. Mai 2015 weltweit in Kraft).

In dieser Publikation wurde der erste IPMS-Standard (*IPMS: Bürogebäude*) berücksichtigt. Sie wird im Laufe der Zeit aktualisiert, um weitere IPMS-Standards, u. a. für Wohnimmobilien, Industrieimmobilien und Einzelhandelsimmobilien, zu berücksichtigen, sobald diese veröffentlicht werden.

Einige Elemente der vorliegenden Publikation sind für RICS-Mitglieder **obligatorisch** und unterliegen der Aufsicht durch die RICS. Bei anderen Elementen handelt es sich um **fachliche Best Practice**, deren Einhaltung Immobilienfachleuten dringend geraten wird.

Internationale Standards bilden den Kern des Berufs

Durch internationale Standards werden weltweit vereinbarte Best Practices festgelegt und wird das Vertrauen von Endnutzern von immobilienbezogenen Serviceleistungen gestärkt. In Bereichen wie etwa der Bewertung schreibt die RICS Chartered Surveyors bereits die Einhaltung der internationalen Standards (IVS) vor, die in *RICS Bewertung – Berufsgrundsätze* (Red Book) festgehalten sind.

Seit ihrer Einführung im November 2014 müssen RICS-Mitglieder nun auch die *Internationalen Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich (IPMS): Bürogebäude* einhalten, indem sie sich an den vorliegenden Berufsgrundsatz halten.

RICS-Mitglieder werden darauf hingewiesen, dass die Vermessung aller anderen Immobilienarten, u. a. von Wohnimmobilien, Industrieimmobilien und Einzelhandelsimmobilien, weiterhin in Übereinstimmung mit dem *Code of Measuring Practice* (6. Auflage), der in dieser Publikation in ungekürzter Fassung wiedergegeben ist, erfolgen sollte.

RICS-Mitglieder, die Vermessungen von Bürogebäuden durchführen, müssen die Einhaltung des Berufsgrundsatzes für die Vermessung von Bürogebäuden nachweisen können, sofern sie von ihren Kunden keine gegenteiligen Weisungen erhalten haben.

Was enthält diese Publikation?

Teil 1

Berufsgrundsatz: Vermessung von Bürogebäuden

Berufsgrundsätze [Professional Statements; PSs] enthalten obligatorische Anforderungen für RICS-Mitglieder.

Der RICS-Berufsgrundsatz für die Vermessung von Bürogebäuden ist obligatorisch. RICS-Mitglieder, die Vermessungen von Bürogebäuden durchführen, müssen seine Einhaltung nachweisen können, wenn sie von der Abteilung RICS Regulation dazu aufgefordert werden. Weitere Hinweise dazu, wie dieser Berufsgrundsatz überwacht wird, enthält die RICS-Website.

Teil 2

Internationale Standards – IPMS: Bürogebäude

Internationale Standards werden von Fachinstitutionen gemeinsam entwickelt und eingeführt: sie sind nicht das Eigentum eines bestimmten Rechtssubjekts. Als auf den weltweiten Märkten anerkannte Standards sind sie für RICS-Mitglieder obligatorisch. In dieser Publikation wird *IPMS Bürogebäude* mit Genehmigung der IPMSC in ungekürzter Fassung wiedergegeben.

Teil 3

Code of Measuring Practice [Leitfaden für praktische Messverfahren] [6. Auflage] 2007

Der *Code of Measuring Practice* [6. Auflage] wird in dieser Publikation in ungekürzter Fassung wiedergegeben. Er ist seit dem 18. Mai 2015 weltweit gültig und bietet Vermessern einen Leitfaden für die Vermessung aller Immobilienarten mit Ausnahme von Bürogebäuden, die durch den Berufsgrundsatz für die Vermessung von Bürogebäuden abgedeckt werden.

Die Informationen in dem Leitfaden entsprechen der Best Practice. Seine Anwendung wird RICS-Mitgliedern dringend geraten.

Welche Standards sind einzuhalten?

Welche Immobilienart wird vermessen?	Berufsgrundsatz: Vermessung von Bürogebäuden <i>[Teil 1]</i>	IPMS: Bürogebäude <i>[Teil 2]</i>	Code of Measuring Practice <i>[Teil 3]</i>
Büroimmobilie	Obligatorisch für RICS-Mitglieder ab dem 1. Januar 2016	Obligatorisch für RICS-Mitglieder ab dem 1. Januar 2016, sofern der Kunde keine anderen Weisungen erteilt	Nicht mehr länger anwendbar
Wohnimmobilie	Nicht anwendbar	Nicht anwendbar	Fachliche Best Practice – RICS-Mitgliedern wird die Einhaltung dringend geraten
Industrieimmobilie	Nicht anwendbar	Nicht anwendbar	Fachliche Best Practice – RICS-Mitgliedern wird die Einhaltung dringend geraten
Einzelhandelsimmobilie	Nicht anwendbar	Nicht anwendbar	Fachliche Best Practice – RICS-Mitgliedern wird die Einhaltung dringend geraten
Mischnutzung	Nicht anwendbar	Nicht anwendbar	Fachliche Best Practice – RICS-Mitgliedern wird die Einhaltung dringend geraten

Teil 1 – Berufsgrundsatz: Vermessung von Bürogebäuden

Berufsgrundsätze [Professional Statements; PSs] enthalten obligatorische Anforderungen für RICS-Mitglieder.

Der RICS-Berufsgrundsatz für die Vermessung von Bürogebäuden ist obligatorisch. RICS-Mitglieder, die Vermessungen von Bürogebäuden durchführen, müssen seine Einhaltung nachweisen können, wenn sie von der Abteilung RICS Regulation dazu aufgefordert werden. Weitere Hinweise dazu, wie dieser Berufsgrundsatz überwacht wird, enthält die RICS-Website.

Verweise auf Bürogebäude im *RICS-Code of Measuring Practice* (6. Auflage, 2007) werden durch die Bestimmungen dieses Teils ersetzt.

1. Anwendung dieses Berufsgrundsatzes

1.1 Hintergrund und Zielsetzung des Berufsgrundsatzes (PS)

IPMS: Bürogebäude ist der übergeordnete internationale Standard, unterhalb dessen dieser Berufsgrundsatz (Professional Statement) für RICS-Mitglieder angesiedelt ist. Ziel des PS ist es, RICS-Mitglieder bei der Vermessung von Bürogebäuden in Übereinstimmung mit den IPMS zu beraten, um so eine einheitliche und transparente weltweite Basis für die Vermessung von Bürogebäuden zu schaffen. Dieser internationale Standard bietet eine Grundlage für die Bewertung von Immobilien, die Analyse von Markttransaktionen auf weltweiter Basis und die Arbeit weiterer Marktteilnehmer, wie etwa von Eigentümern, Mietern, Facility Managern, Immobilienverwaltern, Vermögensverwaltern, Grundstücks- und Immobilienmaklern, Vermessern, Baukostenberatern und Architekten.

IPMS: Bürogebäude ermöglicht einen aussagekräftigen Vergleich von Immobilien auf Grundlage einer weltweit einheitlichen Sprache, die weithin verstanden wird.

Dieser PS ist für RICS-Mitglieder obligatorisch. Er beinhaltet *IPMS: Bürogebäude* und enthält Einzelheiten zu seiner praktischen Umsetzung. Er bietet Mitgliedern ferner Hilfestellung beim Vergleich der IPMS-Definitionen für Büroflächen und der Definitionen im *Code of Measuring Practice* (6. Auflage) sowie bei der Berechnung der Abweichungen.

Die RICS erkennt an, dass für einen gewissen Zeitraum ein Vergleich zwischen den Flächen nach diesem PS und den Flächen im *Code of Measuring Practice* erforderlich sein wird und empfiehlt Mitgliedern eine duale Protokollbasis, bis sich IPMS vollständig im Markt etabliert hat.

1.2 Inkrafttreten des Berufsgrundsatzes

Dieser PS ersetzt das Bürogebäudeelement des *Code of Measuring Practice* (6. Auflage) mit Wirkung vom 1. Januar 2016.

1.3 Anwendung des Berufsgrundsatzes

Der *Code of Measuring Practice* (6. Auflage) wurde ursprünglich für eine Verwendung in Großbritannien konzipiert, wurde jedoch in einer Reihe von Ländern weltweit weitgehend übernommen. Da die Akzeptanz der neuen IPMS steigt, wird durch eine Übernahme des neuen Standards durch die Mitglieder sichergestellt, dass sie auf dem Markt gut positioniert und weiterhin weltweit führend sind.

Es wird anerkannt, dass eine vollständige Einführung der IPMS in einigen Märkten länger dauern wird als in anderen. Daher wird für den Übergangszeitraum eine duale Protokollbasis bei obligatorischer Einführung der IPMS empfohlen. Im Falle einer physischen Änderung an einem Gebäude müssen Mitglieder die Gelegenheit nutzen,

um die IPMS als primäre Messgrundlage einzuführen. Mitglieder müssen zudem bei allen neuen Ereignissen, die eine Vermessung von Gebäuden erforderlich machen, die IPMS einsetzen. In Fällen, in denen die IPMS aufgrund von Kundenweisungen nicht übernommen werden, ist in dem Protokoll der Grund für die Abweichung anzugeben.

Die RICS entwickelt derzeit einen kostenlosen Online-IPMS-Konverter, um Mitgliedern die Umrechnung von IPMS-Messungen in die entsprechenden Werte nach dem *Code of Measuring Practice* zu erleichtern. Der IPMS-Konverter wird regelmäßig aktualisiert, um andere Messvorschriften aufzunehmen, und steht unter der folgenden Adresse zur Verfügung: www.rics.org/ipmsconverter.

1.4 Geltungsbereich des Berufsgrundsatzes

Dieser PS bezieht sich ausschließlich auf die Vermessungspraxis für Bürogebäude. Bewertungsmethoden wie die Anwendung verschiedener Bewertungssätze auf Flächen mit beschränkter Höhe, Sondernutzungen, bestimmte Bauformen, Kellerräume etc. sind nicht Bestandteil des PS. Diese Fragestellungen und ein etwaiger Wert, der bestimmten Geschossflächen aufgrund ihrer besonderen Merkmale zugewiesen wird, sind Teil der Beurteilung durch den Wertgutachter, den Makler oder den Immobilienentwickler. Entsprechende Flächen können jedoch innerhalb von *IPMS: Bürogebäude* und dieses PS als „Flächen mit Nutzungseinschränkungen“ gesondert ausgewiesen werden.

In diesem PS wird nicht der Versuch unternommen, alltägliche Wörter und Begriffe zu definieren. Dies würde den Rahmen dieses PS sprengen. Die Auslegung dieses PS sollte in erster Linie auf Grundlage des gesunden Menschenverstands und weniger auf Grundlage der Semantik erfolgen.

1.5 Verwendung des Berufsgrundsatzes

Alle im Rahmen einer Berechnung verwendeten Messungen müssen im Einklang mit der Methode stehen, die auch für die Analyse von Daten aus vergleichbaren Transaktionen oder anderen belegbaren Daten verwendet wird, sofern nicht etwas anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder von dem Kunden verlangt wird; in diesem Fall ist dies eindeutig in den Auftragsbedingungen und in dem Protokoll festzuhalten. Das heißt, dass die Bewertung nach einer Berücksichtigung von belegbaren Daten vorzunehmen ist, aus denen der Umfang der maßgeblichen Geschossflächen und die Raumnutzung, wie etwa Büro, Küche, Ruhezone, Parkplatz etc., auf vergleichbarer Basis hervorgehen.

Die Basis für die IPMS-Vermessung von Geschossflächen und die Bezugnahme auf die maßgeblichen Anwendungen in dem PS gemäß *IPMS: Bürogebäude* sind von Dienstleistern so in den Protokollen zu vermerken, dass für Nutzer und Dritte klar ersichtlich ist, welche Geschossflächen aufgenommen wurden. Zudem ist eine

eindeutige Beschreibung dieser Geschossflächen mit einem Querverweis auf Pläne aufzunehmen. In Abhängigkeit von der in dem Protokoll angegebenen Basis für die Vermessung der Geschossflächen ist in Querverweisen auf Pläne die Zuverlässigkeit der Pläne anzugeben.

1.6 Verantwortung gegenüber Kunden

Den seit langem etablierten und bekannten beruflichen Pflichten gegenüber Kunden stehen entsprechende rechtliche Verpflichtungen gegenüber den Nutzern von Immobilien gegenüber. In vielen Ländern stellt die Angabe von falschen oder irreführenden Informationen über zum Verkauf angebotene Immobilien durch an Immobilientransaktionen beteiligte Personen einen Straftatbestand dar. RICS-Mitglieder sind zudem an ethische Standards, das Red Book und die RICS-Verhaltensrichtlinien gebunden.

Es ist möglich, dass Kunden aus rechtlichen Gründen, aufgrund der lokalen Praxis oder für interne Unternehmenszwecke eine andere Vermessungsbasis als IPMS verlangen. Das ist zulässig, muss jedoch in den Auftragsbedingungen schriftlich festgehalten werden.

1.7 Bezeichnung des PS und Anfragen

Die Bezeichnung dieses Berufsgrundsatzes (PS) lautet *Berufsgrundsatz: Vermessung von Bürogebäuden (Professional statement: office measurement)*. Er ersetzt im Zusammenhang mit IPMS: *Bürogebäude das Bürogebäudeelement des Code of Measuring Practice (6. Auflage)*.

Das Bürogebäudeelement des *Code of Measuring Practice* bleibt für Mitglieder eine gewisse Zeitlang verfügbar, um Vergleiche zwischen diesem und dem PS zu ermöglichen und um Mitglieder in die Lage zu versetzen, eine Umrechnung von Messungen und Flächen durchzuführen. Anfragen im Hinblick auf diesen PS sollten an erster Stelle gerichtet werden an:

Professional Groups, IPMS Enquiries
RICS
Parliament Square
London
SW1P 3AD
Großbritannien

2 Grundsätze der Vermessung

2.1 Allgemeine Grundsätze der Vermessung und Berechnung

Für RICS-Mitglieder, die an der Vermessung von Bürogebäuden beteiligt sind, ist die Einhaltung der folgenden Anforderungen obligatorisch:

1. Angabe des Datums, an dem die Messungen vorgenommen oder erfasst und auf den Plan übertragen werden.
2. Angabe der verwendeten Messmethodik.
3. Angabe der Bezugsgröße und Maßstab von Plänen, falls eine solche verwendet wird.
4. Bei einer Umrechnung zwischen metrischen und angelsächsischen Einheiten Angabe des Umrechnungsfaktors und einer etwaigen Rundung.
5. Aufbewahrung von Unterlagen des für die Bestätigung der vorstehenden Anforderungen verantwortlichen RICS-Mitglieds.

Zusätzlich zu den vorstehend genannten spezifischen obligatorischen Grundsätzen wurden in *IPMS: Bürogebäude* die folgenden Grundsätze übernommen und sind im Rahmen dieses PS für alle Büroimmobilien obligatorisch:

- „1. Das Objekt muss vermessbar sein.
2. Die Messungen müssen objektiv überprüfbar sein.
3. Die Messungen und Berechnungen müssen eindeutig dokumentiert sein und folgende Punkte enthalten:
- Der verwendete IPMS-Standard, z. B. IPMS 1, IPMS 2 – Büro oder IPMS 3 – Büro
 - Das Messverfahren
 - Die Maßeinheit
 - Die Maßtoleranz
 - Das Datum der Messung
4. Wenn eine Verbindung bzw. ein Bezug zu einem anderen Standard hergestellt wird, muss die Abstimmung zwischen den IPMS und dem betreffenden Bezugs- bzw. Vergleichsstandard ausführlich dokumentiert werden.
5. Es wird zweifellos auch Situationen geben, die nicht direkt durch die IPMS [oder den PS] abgedeckt sind. Unter diesen Umständen müssen die Grundsätze der IPMS [und des PS] nach einem sinnvollen Ansatz extrapoliert werden.“

IPMS 2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Für die spezifischen IPMS-Messungen:

„Flächen für IPMS 1 sind den Zeichnungen zu entnehmen oder vor Ort zu ermitteln.

Für IPMS 2 – Büro und IPMS 3 – Büro ist bis zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung für Außenwände oder ansonsten horizontal bis zu den Wand-Boden-Anschlüssen zu messen [anhand der Zeichnungen oder durch Messungen vor Ort], wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlage sowie Rohrleitungen bei der Messung unberücksichtigt bleiben.

[Siehe 4.2.3 „Maßgebliche innere Raumbegrenzung“.]

Gebäude sind einzeln zu vermessen und nach Grundrissebenen zu protokollieren.“

IPMS 2.2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten vorbehalten.

2.2 Maßeinheit

IPMS: Bürogebäude schreibt keine spezifische Maßeinheit vor. Es wird empfohlen, dass Mitglieder metrische oder angelsächsische Einheiten in Abhängigkeit von der allgemein anerkannten Einheit für den jeweiligen Markt oder das jeweilige Land verwenden.

Falls Nutzer oder Dritte eine Umrechnung von Messwerten verlangen, ist in dem Protokoll der Umrechnungsfaktor mit einer in Bezug auf die Genauigkeit des Ergebnisses ausreichenden Anzahl von Nachkommastellen anzugeben.

2.3 Toleranz

Bei allen Arten von Bürogebäuden, deren Vermessung wahrscheinlich ist, ist eine Angabe der Zuverlässigkeit der endgültigen ausgewiesenen Zahlen von allergrößter Bedeutung, insbesondere bei hochwertigen Büroflächen. Die Zuverlässigkeit wird in der Regel durch die Verwendung des Begriffs „Toleranz“ angegeben.

Mitglieder sind dafür verantwortlich, keine irreführenden Angaben zu machen, gleich zu Beginn zum Genauigkeitsgrad zu beraten und anschließend alle verfügbaren Mess- und Berechnungsverfahren so anzupassen, dass die Genauigkeitsanforderungen des Kunden/Nutzers erfüllt werden.

Mitglieder sollten sich bei der Bestimmung des Genauigkeitsgrads, der von einem Aufmaß erwartet werden kann und der sowohl erreichbar als auch akzeptabel ist, an den folgenden Parametern orientieren:

- Welchem Zweck dient die Vermessung?

- Wie sehen die Anforderungen und Erwartungen des Kunden im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Messungen aus?
- Welche Gebäude- oder Standortbedingungen liegen zum Zeitpunkt der Vermessung vor, die Einfluss auf die Messungen haben könnten?
- Welchen Zeit-/Kostenfaktoren unterliegen die Vermessung und Protokollierung?
- Welche Auswirkungen hätte es, wenn der Genauigkeitsgrad als für den beabsichtigten Zweck unzureichend angesehen werden würde?

Aus den Antworten auf diese Fragen sollten sich die erforderlichen Arbeitstoleranzen ableiten lassen, die in den verschiedenen Phasen der Vermessung und Flächenberechnung zulässig sind.

Die Messtoleranzen sind im Leistungsumfang und im Protokoll anzugeben.

Die PS-Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass die Reproduzierbarkeit von Gebäudeabmessungen bei der Bestimmung eines praktikablen Datengenauigkeitsniveaus hilft. Diese wiederum steht in direktem Zusammenhang mit den Herstellerspezifikationen für die verfügbaren Untersuchungs-/Messinstrumente. Das wahrscheinlichste Standardwerkzeug für die Messung von Büroflächen ist ein handgeführtes Laser-Messgerät, für das Hersteller bei Distanzen, die in einer Büroumgebung zu erwarten sind (d. h. zweistellige Meterzahlen), eine Genauigkeit von einzelnen Millimetern angeben.

Jeder der Prozesse im Rahmen einer Vermessung von Bürogebäuden (Messung, Flächenberechnung und Protokollierung) kann Auswirkungen auf die Gesamtgenauigkeit der ausgewiesenen Flächenzahlen und auf eine daran anschließende Bewertung, Berechnung von Dienstleistungsentgelten etc. haben.

Alle Vermessungen sind potenziell mit einem Fehlerrisiko behaftet. Mitglieder, die auf Grundlage dieses PS arbeiten, müssen die Flächenmessung in einer Weise durchführen, durch die das Risiko des Auftretens von Fehlern minimiert wird, und müssen den Auswirkungen von dennoch auftretenden Fehlern unabhängig von ihrer Ursache begegnen.

Als Mittel zur Lieferung von endgültigen Flächenzahlen, die einem erwarteten oder vereinbarten Genauigkeitsgrad entsprechen, sollten die operationellen Vermessungsverfahren und -Workflows dazu beitragen, sicherzustellen, dass:

- die erfassten linearen Standortabmessungen sich innerhalb der erforderlichen Toleranzen bewegen
- Überprüfungen von Verfahren, Prozessen und Ausrüstung stattfinden, um die Genauigkeit der Messung zu unterstützen
- die aufgezeichneten Messwerte eine hinreichende Redundanz aufweisen, um fehlerhafte Messungen auszugleichen
- Software-Überprüfungsroutinen für die Flächenberechnungen eingesetzt werden

- ein angemessenes Qualitätssicherungssystem vorhanden ist, über das Kontrollen durchgeführt und ausgewertet werden.

Genauigkeitswerte können auf verschiedene Weise angegeben werden. Geomatik-Spezialisten sind sicherlich mit den Genauigkeiten, die im RICS-Leitfaden *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3. Auflage, November 2014) in Abschnitt 2.3 „Survey accuracy band table“ aufgeführt sind, sowie mit ihrer Ableitung und Verwendung (siehe Anhang A zu diesem PS) vertraut.

Die Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass es sich bei Genauigkeitswerten, die schlicht als Prozentsatz der Gesamtgeschossfläche angegeben werden, um ein Format handelt, das wahrscheinlich am einfachsten Akzeptanz bei den verschiedenen Vermessungsdisziplinen, Immobilieneigentümern, Maklern und Nutzern findet, ohne übermäßig wissenschaftlich zu sein. Laut dem *RICS Code of Measuring Practice* (6. Auflage, 2007) wird bei protokollierten Flächenzahlen für hochwertige Büroflächen eine Genauigkeit erwartet, die sich innerhalb von $\pm 1\%$ bewegt. Angesichts des Anstiegs der Immobilienwerte und der Verfügbarkeit genauerer Instrumente im Vergleich zum Jahr 2007 kann dieser Wert mittlerweile als konservativ gelten. Die Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass Mess- und Berechnungsarbeiten für Arbeitsbereiche, d. h. Büroflächen innerhalb von IPMS 3 – Büro, sowie für Flächen mit Nutzungseinschränkungen mindestens diesem Genauigkeitsgrad entsprechen sollten. Es wird erwartet, dass in vielen Situationen mit geeigneten Messmethoden, geeigneter Ausrüstung und einer rechnergestützten Verarbeitung ein höherer Genauigkeitsgrad erreicht werden kann und möglicherweise erstrebenswert ist. Andere Komponentenflächen innerhalb eines Bürogebäudes erfordern möglicherweise nicht denselben Genauigkeitsgrad wie Büroarbeitsflächen.

Werden Messungen als Grundlage für eine Bewertung verwendet, müssen sich Mitglieder an die aktuelle Auflage von *RICS Bewertung – Berufsgrundsätze* (Red Book) halten, das die Themen Ethik, Kompetenzen, Objektivität und Offenlegung behandelt.

2.4 Erstellen von Vermessungsprotokollen

RICS-Mitglieder müssen sich im Hinblick auf die Anforderungen für die Protokollierung von Messungen und Flächen von Bürogebäuden an den PS halten.

Unabhängig davon, ob dies von einem Kunden verlangt wird oder nicht, müssen Mitglieder Folgendes dokumentieren und aufbewahren:

- IPMS-Messungen und -Flächen mit Querverweisen auf eine mit ordnungsgemäßen farblichen Kennzeichnungen versehene Zeichnung der einzelnen Geschosse des Gebäudes.
- IPMS-Flächen auf Zeichnungen mit Querverweisen auf ein Komponentenflächen-Tabellenblatt, falls gesonderte Elemente von IPMS 2 – Büro protokolliert werden.

2.5 Flächen mit Nutzungseinschränkungen

„Dienstleister müssen berücksichtigen, dass in bestimmten Märkten Gebäude auch Flächen enthalten können, die aufgrund behördlicher Auflagen oder arbeitsrechtlicher Vorschriften in dem betreffenden Land nicht vermietet oder genutzt werden dürfen. Derartige Flächen und diesbezügliche Einschränkungen sind zu bestimmen, zu vermessen bzw. zu ermitteln und gesondert [als Flächen mit Nutzungseinschränkungen] in den protokollierten IPMS-Flächen aufzuführen. Wenn beispielsweise für Flächen eine Einschränkung in Bezug auf die Höhe vorliegt, muss die jeweilige Höhe im entsprechenden Protokollokument und im Mustertabellenblatt angegeben werden.

Nutzer und Dritte sollten insbesondere beachten, dass die Einbeziehung von ermittelten Flächen in [ein Protokoll nach] IPMS nicht notwendigerweise bedeutet, dass diese Flächen rechtmäßig nutzbar oder vermietbar sind.“

IPMS 2.3

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten

Flächen mit Nutzungseinschränkungen ermöglichen es Mitgliedern und Nutzern, entsprechende Flächen innerhalb der maßgeblichen IPMS-Gesamtfläche gesondert zu beziffern, wie etwa Flächen mit begrenzter Raumhöhe, bei denen möglicherweise im Rahmen der Bewertung oder für sonstige Zwecke besondere Faktoren zu berücksichtigen sind. In einigen Ländern ist es gängige Praxis, Flächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,5 m (5 ft) auszulassen oder besonders zu behandeln. Flächen mit Nutzungseinschränkungen ermöglichen ferner einen Vergleich zwischen IPMS-Flächen und Flächen nach dem *Code of Measuring Practice* und erleichtern deren Umrechnung.

Beispiele für mögliche Flächen mit Nutzungseinschränkungen sind etwa:

„Flächendifferenz zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung	Möglicherweise ist es notwendig, eine ggf. bestehende Differenz der Geschossfläche zwischen Messungen anzugeben, die einerseits bis zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung und andererseits bis zum Wand-Boden-Anschluss vorgenommen wurden.
Flächen mit begrenzter Raumhöhe	In verschiedenen Märkten sind Flächen mit begrenzter Raumhöhe separat aufzuführen, wobei die fragliche Höhe je nach Land unterschiedlich sein kann.
Flächen mit begrenztem Tageslichteinfall	In verschiedenen Ländern sind Flächen mit begrenztem Tageslichteinfall, d. h. geringer Tageslichteinstrahlung in einem Gebäude unter Umständen gesondert aufzuführen.

Ober- und unterirdische Flächen

Ein Gebäude besteht im Allgemeinen aus ober- und unterirdischen Geschossen. Für Vermessungszwecke ist diese Unterscheidung möglicherweise relevant, um bei der Festlegung von Bedingungen zu helfen, unter denen die Räumlichkeiten nach Maßgabe arbeitsrechtlicher Vorschriften oder Regelungen zur Eignung für Wohnzwecke bzw. zur Besteuerungsfähigkeit genutzt werden dürfen.“

IPMS 2.3

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Tragende Innenwände, Pfeiler

Bei einem Vergleich zwischen IPMS und dem *Code of Measuring Practice* kann es erforderlich sein, die durch die Stärke von Innenwänden und/ oder Pfeilern eingenommenen Flächen zu berücksichtigen.

Die vorstehenden Beispiele (mit Ausnahme von „Tragende Innenwände, Pfeiler“) stammen direkt aus *IPMS: Bürogebäude*. Diese Liste ist nicht als erschöpfend anzusehen. Mitglieder können in bestimmten Gebäuden gegebenenfalls andere Flächenelemente, wie etwa Treppen, Rampen, Behindertenzugänge etc., ergänzen. Die Übernahme von Flächen mit Nutzungseinschränkungen ist von den jeweiligen Umständen abhängig, die IPMS-Fläche bleibt jedoch konstant.

2.6 Andere Bezugsstandards

„Es wird eine Vielzahl unterschiedlicher Messstandards genutzt. In manchen Ländern wird die Geschossfläche bis zum Wand-Decken-Anschluss gemessen, wohingegen in anderen Ländern bei einer Messung der Mittelpunkt von Wänden oder die äußere Raumbegrenzung maßgeblich ist. Andere Länder haben unterschiedliche Begriffsauslegungen für die maßgebliche Begrenzung einer inneren fertig bearbeiteten Oberfläche übernommen. Angesichts der verschiedenen Vermessungspraktiken haben die [IPMS] den Begriff der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung [dominate face] übernommen, um den Umfang der Normen IPMS 2 – Büro und IPMS 3 – Büro zu definieren.“

[Siehe 4.2.3 „Maßgebliche innere Raumbegrenzung“.]

IPMS 2.4

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Es ist der in diesem PS aufgeführte IPMS-Standard zu verwenden; verlangt der Kunde einen anderen Standard, müssen Mitglieder eine duale Protokollbasis einschließlich IPMS verwenden, sofern sie keine spezifischen gegenteiligen Weisungen erhalten. Eine duale Protokollierung ermöglicht Vergleichsanalysen, sowohl lokale als auch internationale.

3 Begriffsbestimmungen

3.1 Zentrale Begriffsbestimmungen

In *IPMS: Bürogebäude* wurde es vermieden, die verschiedenen vorhandenen Begriffsbestimmungen zu verwenden, die von Land zu Land oder sogar innerhalb eines Landes unterschiedlich ausgelegt wurden. Die Übernahme von IPMS-Begriffen in diesen PS ist obligatorisch und vermeidet Verwechslungen mit den früheren Beschreibungen und Methoden für die Berechnung von Büroflächen.

Die von *IPMS: Bürogebäude* verwendeten generischen Begriffe lauten:

- IPMS 1, der in weiten Teilen der früheren Bruttogrundfläche (BGF, Gross External Area; GEA) entspricht
- IPMS 2 – Büro, der in weiten Teilen der früheren Nettogrundfläche (NGF+Teile der Konstruktionsfläche, Gross Internal Area; GIA) entspricht
- IPMS 3 – Büro, der in Teilen der früheren Nutzfläche (exklusive Nutzfläche, Net Internal Area; NIA) entspricht, die gelegentlich auch als Nettomietfläche, Nettonutzfläche, Teppichfläche oder anderweitig bezeichnet wird.

Die IPMS-Begriffsbestimmungen entsprechen nicht exakt den früheren Definitionen der Begriffe GEA, GIA und NIA. Die Abweichungen sind in Abschnitt 4 dieses PS erläutert, der auch eine Methodik für den Vergleich von IPMS-Begriffsbestimmungen und den Flächen nach dem *Code of Measuring Practice* enthält.

4 IPMS in ihrer Anwendung im RICS-Berufsgrundsatz

4.1 IPMS 1

4.1.1 Verwendung

„IPMS 1 wird für die Messung der Fläche eines Gebäudes, einschließlich der Außenwände, genutzt. In einigen Märkten kann dieser Standard von Parteien auch für Planungszwecke oder zur Kostenkalkulation von Bauvorhaben genutzt werden.“

IPMS 3.1.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten

4.1.2 Begriffsbestimmung

„IPMS 1: Die Summe der Flächen auf jeder Etage eines Gebäudes, gemessen am äußeren Rand der externen Konstruktionsmerkmale [des Bauwerks] und berechnet nach Grundrissebenen.

...

Inbegriffene Flächen:

Die Grundfläche von Untergeschossen wird ermittelt, indem man die äußere Ebene der auf Erdgeschossebene befindlichen Begrenzungswände nach unten verlängert oder aber eine Schätzung der Wanddicke vornimmt, falls sich die Ausdehnung des Untergeschosses von der Grundfläche des Gebäudes unterscheidet.“

IPMS 3.1.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten vorbehalten.

Flächen, die in den Messungen enthalten sind, jedoch gesondert ausgewiesen werden:

- Loggien
- Balkone (außerhalb der Hauptkonstruktion des Gebäudes) und
- allgemein zugängliche Dachterrassen.

Die genannten Flächenelemente sind bis zur jeweiligen äußeren Begrenzung zu messen.

Schema 1 zeigt die Vermessungsflächen von IPMS 1 und Schema 3 den Plan und den Schnitt zur Veranschaulichung.

Ausgeschlossene Flächen:

„Bei Flächenermittlungen nach IPMS 1 werden folgende Elemente nicht berücksichtigt:

- Offene Lichthöfe oder die oberen Geschosse eines Atriums
- Offene Außentreppe, die kein untrennbarer Bestandteil des Bauwerks sind, z. B. eine außenliegende gerüstartige Feuertreppe
- Innenhöfe, Terrassen und Veranden auf Erdgeschossebene, Außenparkplätze, Lagerplätze für Ausrüstung, Kühlgeräte und Müllabladeflächen sowie sonstige nicht vollständig eingeschlossene Flächen auf Erdgeschosshöhe dürfen nicht in IPMS 1 einbezogen werden, können jedoch vermessen und gesondert ausgewiesen werden.“

IPMS 3.1.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten vorbehalten.

4.1.3 Vergleich von IPMS 1 und Messwerten nach dem *Code of Measuring Practice*

IPMS 1 und die Bruttogrundfläche (GEA) nach dem *Code of Measuring Practice* sind sehr ähnlich.

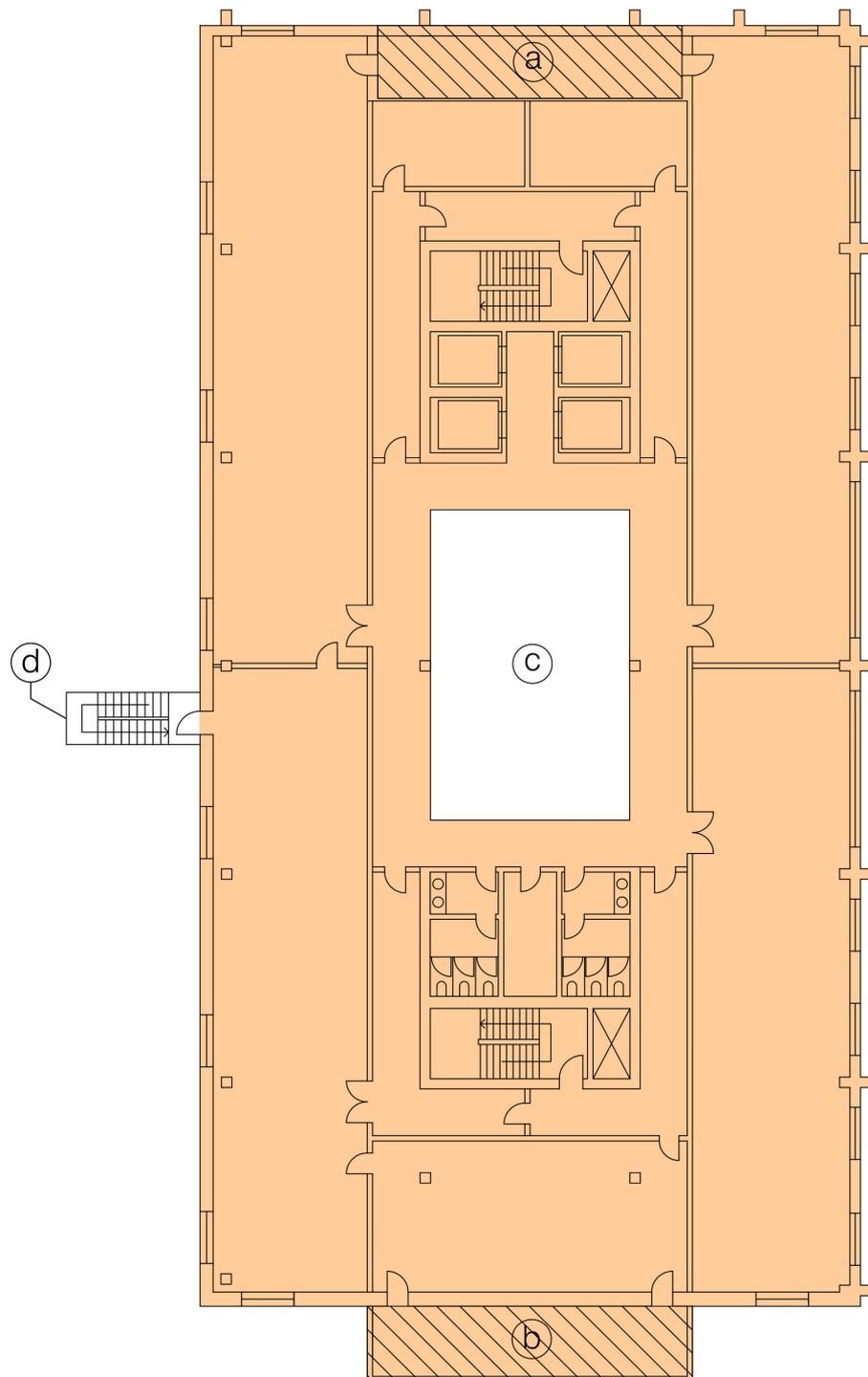
Für einen direkten Vergleich/eine direkte Umrechnung von IPMS 1 und GEA werden Mitglieder auf Schema 1, das IPMS 1 zeigt, und Schema 2, das die GEA nach dem *Code of Measuring Practice* zeigt, verwiesen. Beginnen Sie mit den Flächenelementen zur Berechnung des IPMS 1, d. h. der in Schema 1 farblich markierten Geschossfläche, und ziehen Sie die folgenden Flächenelemente ab:

- offener Außenbalkon, mit b gekennzeichnet
- allgemein zugängliche Dachterrassen – diese Flächen sollten mit Vorsicht behandelt werden, da Dachterrassen in der Regel nicht in der GEA inbegriffen sind, es jedoch möglich ist, dass sie in einigen Ländern aufgenommen werden.

Zur Umrechnung der nach dem *Code of Measuring Practice* berechneten GEA in IPMS wird die Reihenfolge der Schritte umgekehrt.

Vergleichstabelle: IPMS 1 und GEA (COMP)

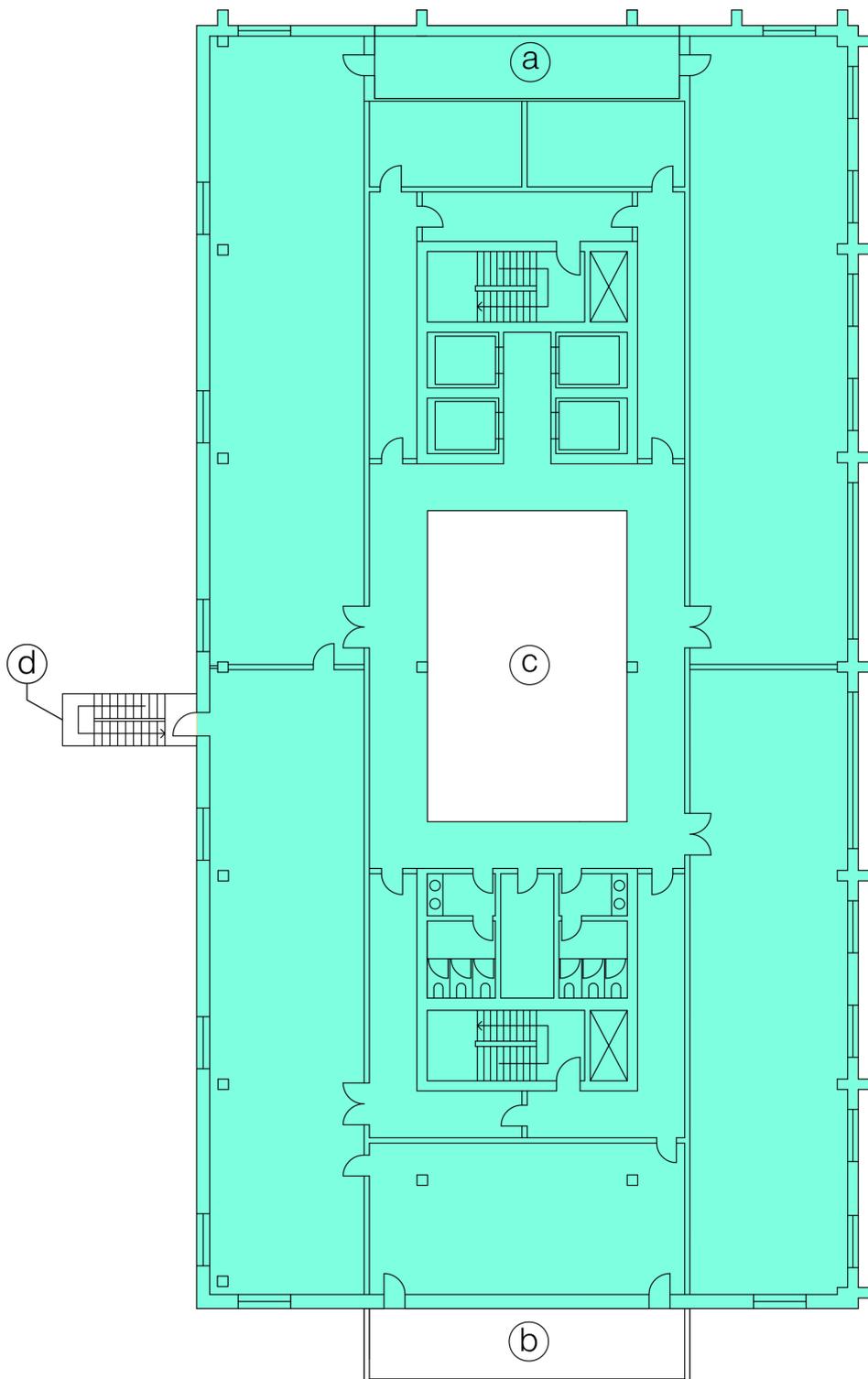
Schema/Ref.	Objekt	IPMS 1	GEA (COMP)	Anmerkungen
1, 2 und 3, Objekt a	Loggien – innenliegend und häufig als Innenbalkone bezeichnet	Inbegriffen, jedoch gesondert ausgewiesen	Inbegriffen	Für IPMS 1 gesondert ausgewiesen. Obgleich Loggien, die als interne Balkone bezeichnet werden, laut dem <i>Code of Measuring Practice</i> inbegriffen sind, ist es möglich, dass bezüglich ihrer Aufnahme abweichende Auslegungen angewendet wurden.
1, 2 und 3, Objekt b	Balkone, häufig als außenliegende offene Balkone bezeichnet	Inbegriffen, jedoch gesondert ausgewiesen	Ausgeschlos-sen	Für IPMS 1 gesondert ausgewiesen. Obgleich in der Regel nach GEA (COMP) ausgeschlossen, können sie in einigen Ländern inbegriffen sein.
3, Objekt f	Zugängliche Dachterrassen	Inbegriffen, können jedoch gesondert ausgewiesen werden	In der Regel ausgeschlos-sen	Obgleich in der Regel nach GEA (COMP) ausgeschlossen, können sie in einigen Ländern inbegriffen sein.
1, 2 und 3, Objekt c	Offene Lichthöfe, obere Geschosse eines Atriums	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	
1, 2 und 3, Objekt d	Offene Außentreppen, die kein Bestandteil des Bauwerks sind, z. B. eine außenliegende gerüstartige Feuertreppe	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	
Nicht ausgewiesen	Innenhöfe, Terrassen und Veranden auf Erdgeschossebene	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Können sowohl für IPMS 1 als auch für GEA gesondert ausgewiesen werden.
Nicht ausgewiesen	Außenparkplätze, Lagerplätze für technische Ausrüstung, Kühlanlagen und Mülllagerflächen	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Können sowohl für IPMS 1 als auch für GEA gesondert ausgewiesen werden.
Nicht ausgewiesen	Sonstige nicht vollständig umschlossene Flächen auf Erdgeschosshöhe	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Diese Flächen dürfen nicht in IPMS 1 einbezogen werden, können jedoch vermessen und gesondert ausgewiesen werden.



Schema 1: IPMS 1 – Obergeschoss

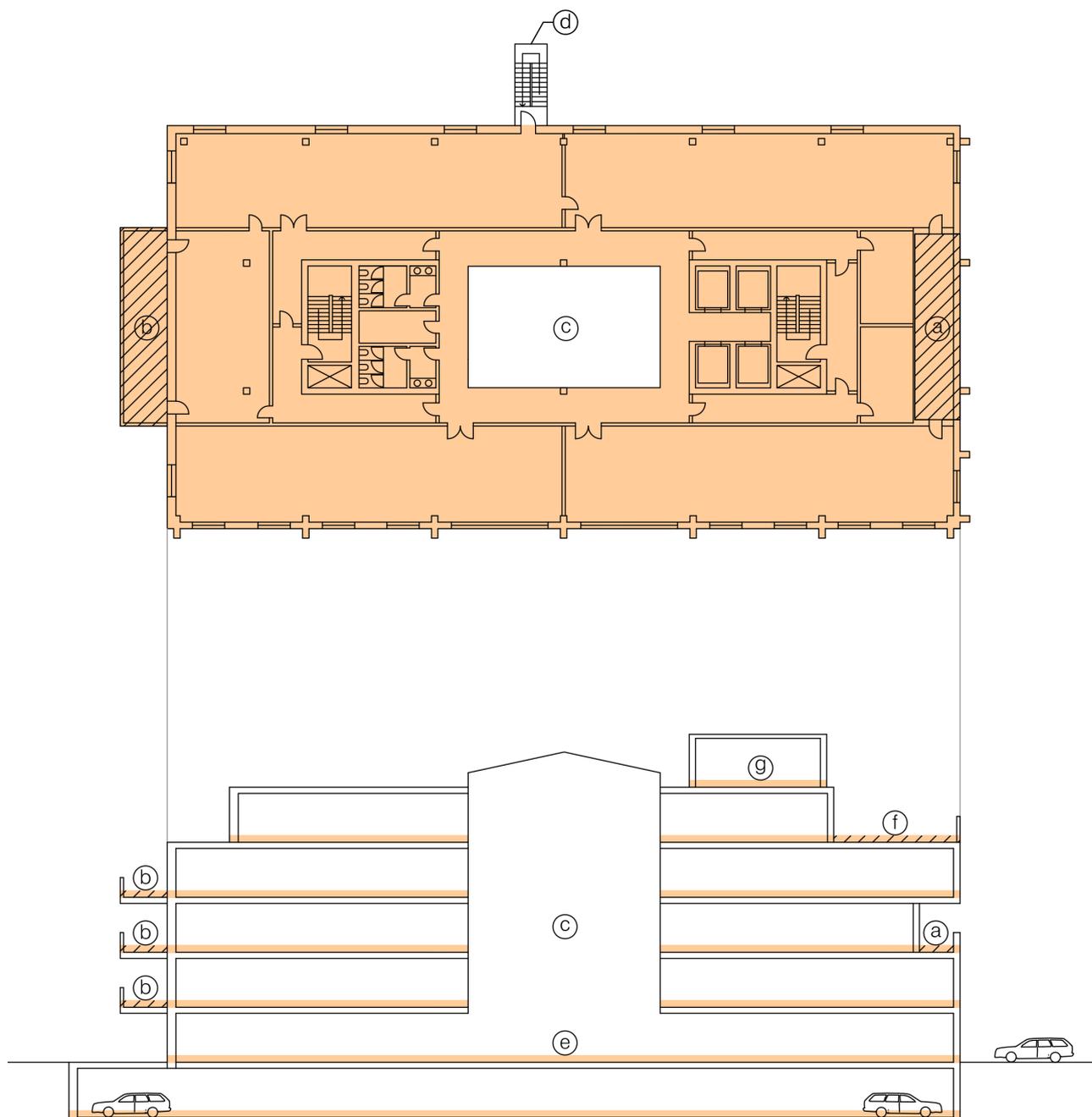
- | | |
|-----------|--|
| a) Loggia | c) Offener Lichthof/oberes Geschoss eines Atriums |
| b) Balkon | d) Offene Außentreppe (kein integraler Bestandteil der Konstruktion) |
- Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten



Schema 2: RICS-Bruttogrundfläche (GEA)

- | | |
|-----------|--|
| a) Loggia | c) Offener Lichthof/oberes Geschoss eines Atriums |
| b) Balkon | d) Offene Außentreppe (kein integraler Bestandteil der Konstruktion) |



Schema 3: IPMS 1 – Plan und Schnitt

- a) Loggia
- b) Balkon
- c) Offener Lichthof/oberes Geschoss eines Atriums
- d) Offene Außentreppe (kein integraler Bestandteil der Konstruktion)
- e) Atrium, ebenerdig
- f) Dachterrasse
- g) Maschinenraum für Fahrstuhl/Aufzug

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten vorbehalten.

4.2 IPMS 2 – Büro

4.2.1 Verwendung

„Der Standard IPMS 2 – Büro gilt für die Vermessung der Innenfläche und zur Kategorisierung der Raumnutzung von Bürogebäuden. Dieser Standard kann von Parteien wie Vermögensverwaltern, Maklern, Baukostenberatern, Facility Managern, Mietern, Eigentümern, Immobilienverwaltern, Forschern und Wertgutachtern verwendet werden, um Daten zur effizienten Raumnutzung und für Benchmarking-Zwecke bereitzustellen.“

IPMS 3.2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Fläche bildet die Grundlage für weitere Berechnungen in IPMS und diesem PS.

„Die Komponentenflächen in IPMS 2 – Büro ermöglichen es Nutzern und Dienstleistern, direkte Vergleiche zwischen Geschossflächen anzustellen, die auf Daten unterschiedlicher Marktpraktiken beruhen.“

IPMS 3.2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

4.2.2 Begriffsbestimmung

„IPMS 2 – Büro: Die Summe der Flächen jeder Etage eines Bürogebäudes, wobei bis zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung [siehe [4.2.3]] gemessen und die Berechnung nach Komponenten für jede Etage eines Gebäudes vorgenommen wird. In vielen Märkten, jedoch nicht weltweit, ist hierfür der Begriff Nettogrundfläche [NGF] + Teile der KGF [Gross Internal Area; GIA]] gebräuchlich[, der IPMS 2 nahekommt].

Inbegriffene Flächen:

IPMS 2 – Büro umfasst alle Flächen, einschließlich Innenwänden, Pfeilern und umschlossener Gehwege oder Durchgänge zwischen einzelnen Gebäuden, die für eine direkte oder indirekte Nutzung zur Verfügung stehen. Überdachte leere Bereiche wie Atrien [Innenhöfe] gelten nur auf Ebene ihres untersten Geschosses als inbegriffen.“

IPMS 3.2.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten

Flächen, die in den Messungen enthalten sind, jedoch gesondert ausgewiesen werden:

- Loggien
- Balkone (außerhalb der Hauptkonstruktion des Gebäudes)
- allgemein zugängliche Dachterrassen.

Die genannten Flächenelemente sind bis zur jeweiligen inneren Raumbegrenzung zu messen und gesondert auszuweisen (siehe Abschnitt 4.2.4, Komponentenfläche H).

Ausgeschlossene Flächen:

- offene Lichthöfe
- obere Geschosse eines Atriums
- Terrassen und Veranden, die nicht Bestandteil der Gebäudekonstruktion sind
- Außenparkplätze
- Lagerplätze für technische Ausrüstung, Kühlanlagen und Mülllagerflächen.

Diese und sonstige nicht vollständig umschlossene Flächen auf Erdgeschosshöhe dürfen nicht in IPMS 2 – Büro einbezogen werden, können jedoch vermessen und gesondert ausgewiesen werden.

4.2.3 Maßgebliche innere Raumbegrenzung

„Die maßgebliche innere Raumbegrenzung ist die innere fertig bearbeitete Oberfläche, die mindestens 50 % der Oberfläche jedes vertikalen Abschnitts darstellt, die eine innere Umfassung bildet.

Ein vertikaler Abschnitt bezieht sich auf jeden Teil eines Fensters, einer Wand oder eines äußeren Konstruktionsmerkmals eines Bürogebäudes, deren fertig bearbeitete innere Oberfläche sich von der entsprechenden inneren Oberfläche des benachbarten Fensters, der benachbarten Wand oder des benachbarten äußeren Konstruktionsmerkmals unterscheidet, wobei ggf. vorhandene Pfeiler unberücksichtigt bleiben.

Wenn keine maßgebliche innere Raumbegrenzung vorhanden ist, weil keine Raumbegrenzung in einem vertikalen Abschnitt mehr als 50 % ausmacht, oder wenn die maßgebliche innere Raumbegrenzung nicht vertikal verläuft, muss bis zum Wand-Boden-Anschluss gemessen werden, wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlage sowie Rohrleitungen unberücksichtigt bleiben.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung eines vertikalen Abschnitts sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- Fuß- oder Scheuerleisten und dekorative Elemente gelten nicht als Teil einer Wand
- gegebenenfalls vorhandene Pfeiler bleiben unberücksichtigt
- Fensterrahmen und -pfosten gelten als Bestandteile des Fensters
- Klimaanlageaggregate, Kabelkanäle und Simse bleiben unberücksichtigt.“

IPMS 3.2.3

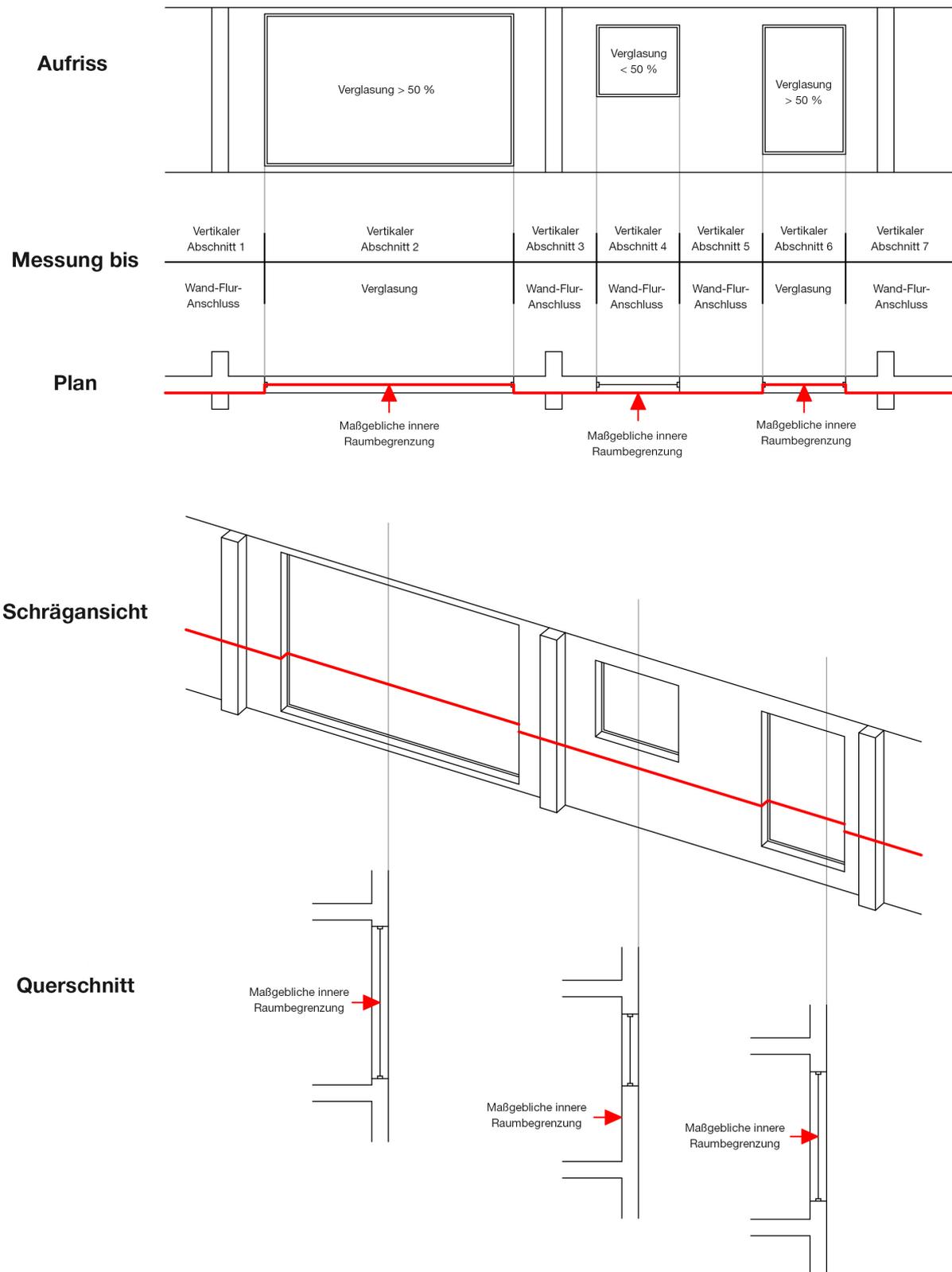
Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

In der Praxis müssen Mitglieder die innere fertig bearbeitete Oberfläche der Wand untersuchen und für den Fall, dass ein vertikaler Abschnitt der Wand eine Verglasung enthält, die > 50 % dieses Abschnitts abdeckt, den Abschnitt bis zur inneren Oberfläche des verglasten Bereichs messen. Dies wird in Schema 4: Maßgebliche innere Raumbegrenzung veranschaulicht.

Sind vertikale Abschnitte der Wand mit einer Verglasung von < 50 % der jeweiligen Fläche vorhanden, werden diese Abschnitte bis zum Wand-Boden-Anschluss gemessen, wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlage sowie Rohrleitungen unberücksichtigt bleiben.

Enthalten **alle** vertikalen Abschnitte eine Verglasung im Umfang von < 50 % des jeweiligen Abschnitts, ist es nicht erforderlich, die Wand/Wände in Abschnitte zu unterteilen, und es kann direkt bis zum Wand-Boden-Anschluss gemessen werden, wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlage sowie Rohrleitungen unberücksichtigt bleiben.

Wurde eine Sekundär- oder Tertiärverglasung eingebaut, müssen Mitglieder eine Entscheidung hinsichtlich der Dauerhaftigkeit oder der sonstigen Merkmale des Einbaus treffen. Falls die nachträglich eingebaute Verglasung einen hohen Grad an Dauerhaftigkeit aufweist, sollte bis zu ihrer inneren Oberfläche gemessen werden. Anderenfalls sollte eine Vermessung bis zur ursprünglichen Dauerverglasung erfolgen. In beiden Fällen sollten Mitglieder die Art des Einbaus und die Gründe für ihre Entscheidung festhalten und eindeutig die innere Oberfläche angeben, bis zu der gemessen wurde.



Schema 4: Maßgebliche innere Raumbegrenzung

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

4.2.4 Komponentenflächen

„IPMS 2 – Büro beinhaltet die Summe der folgenden acht Komponentenflächen:	
Komponentenfläche A	Vertikale Durchdringungen Vertikale Durchdringungen sind beispielsweise Treppen, Fahrstuhl-/Aufzugsschächte und Rohrleitungen, wobei jedoch jede Durchdringung, deren Fläche weniger als 0,25 m ² [ca. 2,7 sq. ft.] beträgt, unberücksichtigt bleibt.
Komponentenfläche B	Konstruktive Elemente Diese Fläche beinhaltet alle tragenden Wände und Pfeiler, die sich innerhalb der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung befinden.
Komponentenfläche C	Technische Einrichtungen Technische Einrichtungen sind beispielsweise technische Funktionsräume, Maschinenräume für Fahrstühle/Aufzüge und Wartungsräume
Komponentenfläche D	Sanitärflächen Sanitärflächen sind beispielsweise Toiletteneinrichtungen, Schränke für Reinigungskräfte, Dusch- und Umkleieräume.
Komponentenfläche E	Verkehrsflächen Diese Komponente beinhaltet alle horizontal gelegenen Verkehrsflächen.
Komponentenfläche F	Service-Einrichtungen Service-Einrichtungen sind unter anderem Cafeterias, Tagespflegeeinrichtungen, Fitnessbereiche und Gebetsräume.
Komponentenfläche G	Arbeitsbereich Nutzbarer Bereich für Personal, Möbel und Ausstattung für Büro Zwecke.
Komponentenfläche H	Sonstige Flächen Sonstige Flächen sind beispielsweise Balkone, Loggien, im Haus befindliche Tiefgaragen und Lagerräume.“

„Falls eine Komponentenfläche multifunktional genutzt wird, ist hierfür die hauptsächliche Nutzung anzugeben. Teile der Komponentenflächen können unter Umständen als privat eingestuft und somit ausschließlich für einen einzelnen Mieter reserviert oder für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen sein, so dass sie von mehreren Mietern genutzt werden können.

Geschossebenen sind gemäß der vor Ort üblichen Marktpraxis zu protokollieren, wobei der Haupteingang anzugeben ist und dementsprechend die übrigen Geschossebenen aufzuführen sind.

Flächen innerhalb der Komponentenfläche H, die nicht für eine direkte bürobezogene Nutzung zur Verfügung stehen, können als Nebenflächen bezeichnet werden. Nebenflächen sind zu vermessen, können jedoch auch auf andere Weise angegeben werden. Beispielsweise kann für eine Tiefgarage auch die Anzahl der Stellplätze ausgewiesen werden.“

IPMS 2 – Büro – Komponentenflächen

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten

Flächen mit Nutzungseinschränkungen

Flächen mit Nutzungseinschränkungen gemäß der Definition in Abschnitt 2.3 [siehe 2.5 in diesem PS] werden in die Gesamtfläche nach IPMS 2 – Büro mit einbezogen, müssen jedoch ebenfalls gekennzeichnet, vermessen und innerhalb der nach IPMS protokollierten Flächen gesondert ausgewiesen werden.

IPMS 2 – Büro – Komponentenflächen

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Komponentenflächen nach IPMS 2 – Büro sind in Schema 5 aufgeführt.

4.2.5 Vergleich von IPMS 2 – Büro und GIA-Messwerten

IPMS 2 und die Nettogrundfläche (GIA) nach dem *Code of Measuring Practice* sind sehr stark vergleichbar, jedoch nicht identisch.

Für einen direkten Vergleich zwischen IPMS 2 und GIA werden Mitglieder auf die Schemata 5 und 6 verwiesen. Schema 5 zeigt IPMS 2 – Büro, wobei die farblich gekennzeichneten Teile den Komponentenflächen entsprechen (siehe vorstehenden Abschnitt 4.2.4). Schema 6 zeigt die GIA nach dem *Code of Measuring Practice*.

Die Schritte im Einzelnen:

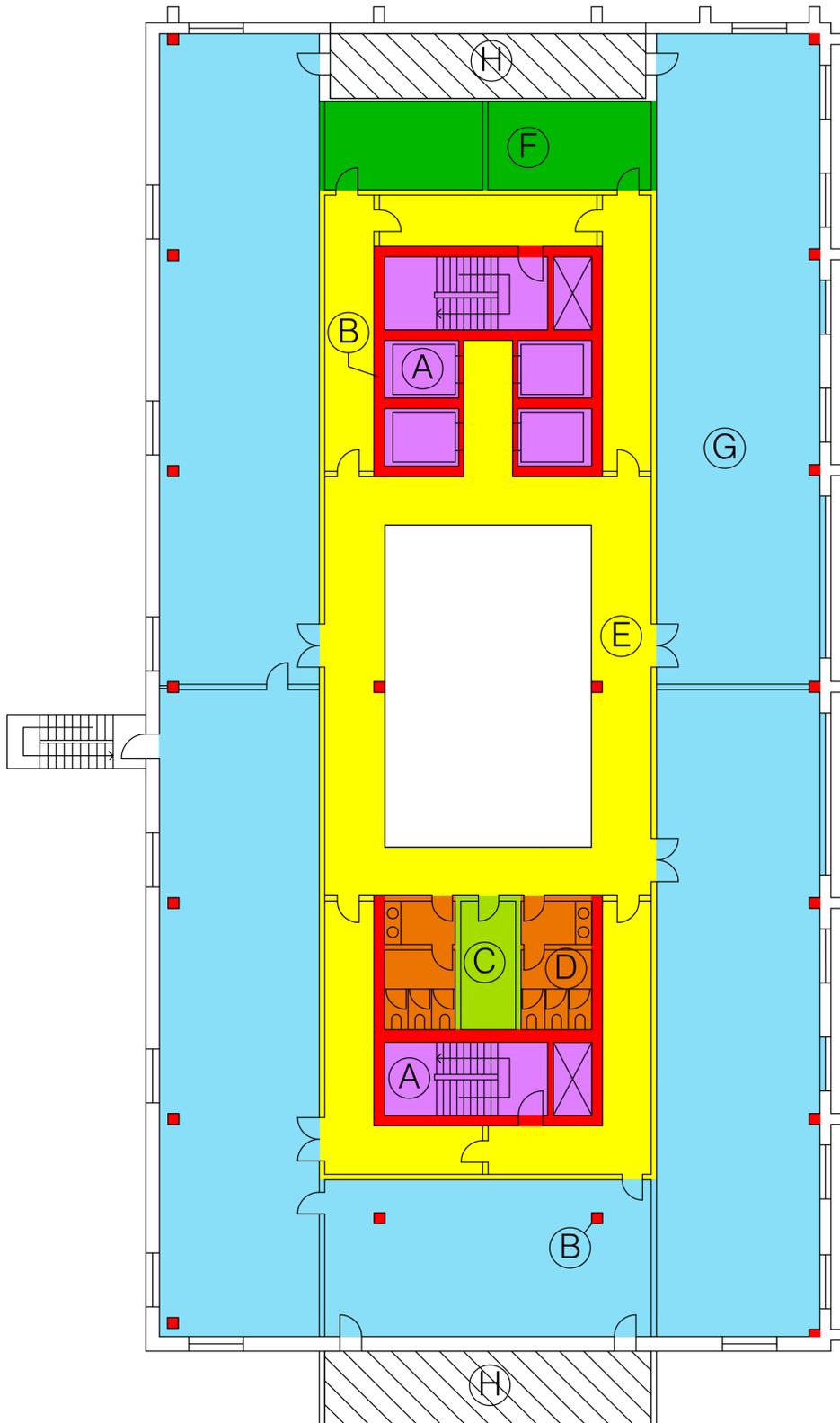
Beginnen Sie mit den Flächenelementen zur Berechnung des IPMS 2 – Büro, zu denen alle Komponentenflächen gemäß Abschnitt 4.2.4 zählen, die in Schema 5 farblich markiert sind, und ziehen Sie die folgenden Flächenelemente ab:

- im Hinblick auf die Aufnahme von offenen Balkonen oder Loggien in die GIA wurden möglicherweise in einigen Ländern und innerhalb von einzelnen Ländern unterschiedliche Auslegungen des *Code of Measuring Practice* übernommen. Sie sind mit „H“ am oberen Ende von Schema 5 und mit „a“ in Schema 6 gekennzeichnet. Mitgliedern sollte die übernommene Auslegung bekannt sein, wenn sie einen Vergleich zwischen IPMS und *Code of Measuring Practice* durchführen, und sie sollten prüfen, ob ein Abzug für dieses Flächenelement vorgenommen werden sollte, um Doppelerfassungen zu vermeiden und die Einheitlichkeit zu wahren
- Balkone (häufig als außenliegende offene Balkone bezeichnet), mit „H“ am unteren Ende von Schema 5 und mit „b“ in Schema 6 gekennzeichnet. Diese sollten mit Vorsicht behandelt werden, da Außenbalkone in der Regel nicht in der GIA inbegriffen sind, es jedoch möglich ist, dass sie in einigen Ländern aufgenommen werden
- im Hinblick auf die maßgebliche innere Raumbegrenzung die Flächen innerhalb von Fensterlaibungen, falls die maßgebliche innere Raumbegrenzung bis zur Verglasung vermessen wird
- allgemein zugängliche Dachterrassen. Diese Flächen sollten mit Vorsicht behandelt werden, da Dachterrassen in der Regel nicht in der GIA inbegriffen sind, es jedoch möglich ist, dass sie in einigen Ländern aufgenommen werden.

Zur Umrechnung der nach dem *Code of Measuring Practice* berechneten GIA in IPMS 2 – Büro wird die Reihenfolge der Schritte umgekehrt.

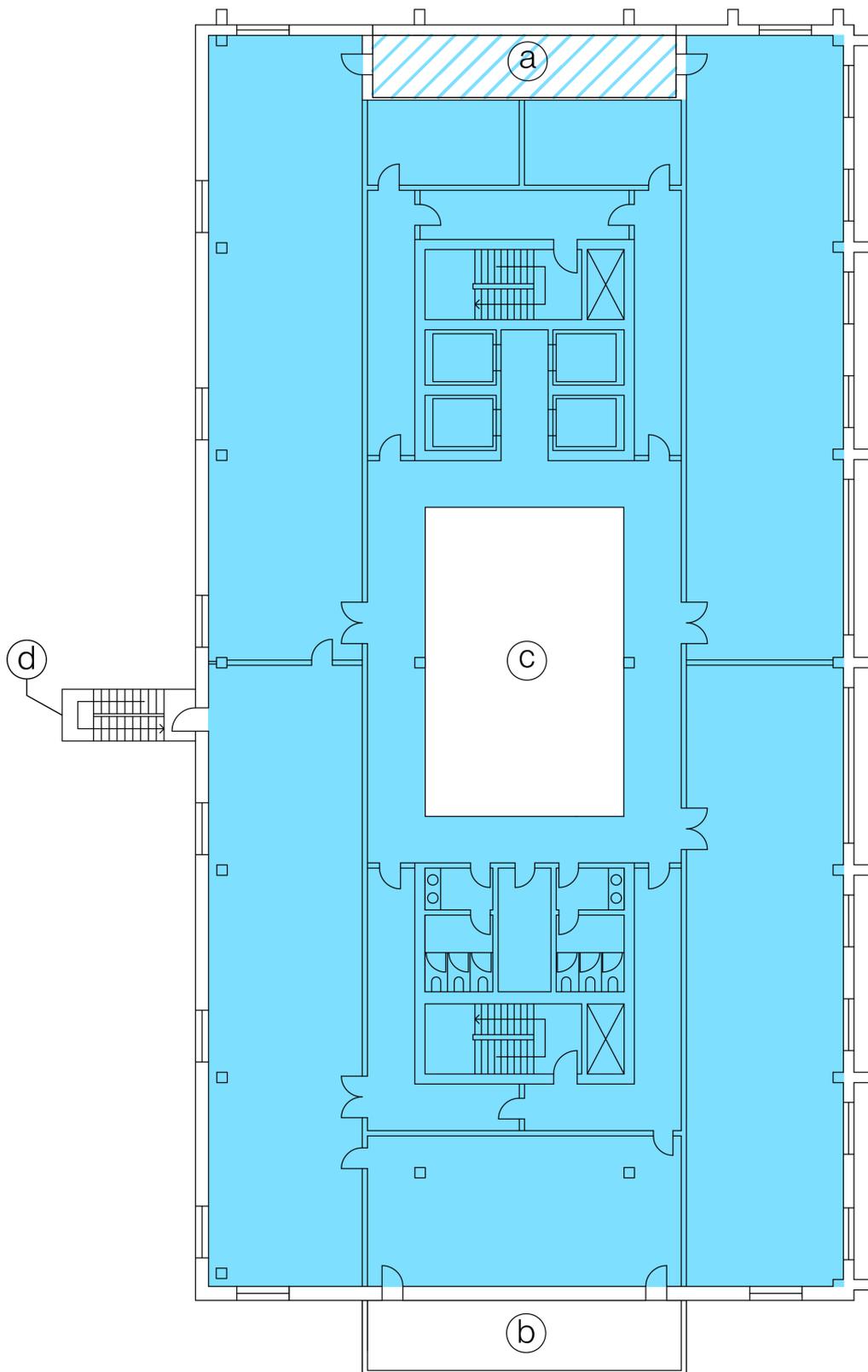
Vergleichstabelle: IPMS 2 – Büro und GIA (COMP)

Schema/Ref.	Objekt	IPMS 2 – Büro	GIA (COMP)	Anmerkungen
5 und 6	Alle Innenwände, Pfeiler und umschlossenen Gehwege oder Durchgänge zwischen einzelnen Gebäuden	Inbegriffen	Inbegriffen	
4, 5 und 6	Fläche von Fensterlaibungen bei einer Messung und Bestimmung als maßgebliche innere Raumbegrenzung	Inbegriffen	Ausgeschlossen	
5 Objekt H (unten), 6 Objekt b	Loggien – innenliegend und häufig als Innenbalkone bezeichnet	Inbegriffen, jedoch gesondert ausgewiesen	Inbegriffen/ausgeschlossen Es können abweichende Auslegungen des <i>Code of Measuring Practice</i> (COMP) gelten, Mitglieder sollten die lokale Praxis in Erfahrung bringen.	Für IPMS 2 gesondert ausgewiesen. Obgleich Loggien, die als interne offene Balkone bezeichnet werden, laut dem COMP inbegriffen sind, ist es möglich, dass bezüglich ihrer Aufnahme abweichende Auslegungen angewendet wurden.
5 Objekt H (unten), 6 Objekt b	Balkone, häufig als außenliegende offene Balkone bezeichnet	Inbegriffen, jedoch gesondert ausgewiesen	Ausgeschlossen	Für IPMS 2 gesondert ausgewiesen. Obgleich in der Regel aus der GIA (COMP) ausgeschlossen, können sie in einigen Ländern inbegriffen sein.
Nicht ausgewiesen	Zugängliche Dachterrassen	Inbegriffen, können jedoch gesondert ausgewiesen werden	In der Regel ausgeschlossen	Obgleich in der Regel aus der GIA (COMP) ausgeschlossen, können sie in einigen Ländern inbegriffen sein.
5 ungefärbter Bereich, 6 Objekt c	Offene Lichthöfe, obere Geschosse eines Atriums	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	
5 und 6, Objekt d in beiden Schemata an der Außen-seite der Wand verzeichnet	Offene Außentrep-pen, die kein Bestandteil des Bau-werks sind, z. B. eine außenliegende gerüstartige Feuer-ertreppe	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	
Nicht ausgewiesen	Innenhöfe, Terrassen und Veranden auf Erdgeschossebene, die nicht Bestandteil der Gebäudekonstruktion sind	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Können sowohl für IPMS 2 – Büro als auch für die GIA gesondert ausgewiesen werden.
Nicht ausgewiesen	Außenparkplätze, Lagerplätze für technische Ausrüstung, Kühlanlagen und Mülllagerflächen	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Können sowohl für IPMS 2 – Büro als auch für die GIA gesondert ausgewiesen werden.
Nicht ausgewiesen	Sonstige nicht vollständig umschlossene Flächen auf Erdgeschosshöhe	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Diese Flächen dürfen nicht in IPMS 2 – Büro einbezogen werden, können jedoch vermessen und gesondert ausgewiesen werden.



Schema 5: IPMS 2 – Büro – Komponentenflächen

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten



Schema 6: RICS-Nettogrundfläche (GIA) Code of Measuring Practice

Mustertabellenblatt für IPMS 2 – Büro mit Komponentenflächen

Mustertabellenblatt für IPMS 2 – Büro mit Komponentenflächen

Geschoss	-2	-1	0	1	2	3	4	Gesamt
Komponentenfläche A – Vertikale Durchdringungen								
Beispiel – Treppen, Aufzugs-/Fahrstuhlschächte und Rohrleitungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche B – Konstruktive Elemente								
Beispiel – tragende Wände, Pfeiler	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche C – Technische Einrichtungen								
Beispiel – technische Funktionsräume, Maschinenräume für Fahrstühle/Aufzüge und Wartungsräume	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche D – Sanitärflächen								
Beispiel – Sanitäranlagen, Schränke für Reinigungspersonal, Dusch- und Umkleieräume	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche E – Verkehrsflächen								
Beispiel – alle horizontalen Verkehrsflächen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche F - Service-Einrichtungen								
Beispiel – Cafeterien, Tagespflegeeinrichtungen, Fitnessbereiche und Gebetsräume	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Mustertabellenblatt für IPMS 2 – Büro, Fortsetzung

Geschoss	-2	-1	0	1	2	3	4	Gesamt
Komponentenfläche G – Hauptnutzfläche								
Arbeitsbereich	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche H – Sonstige Flächen								
Beispiel – Balkone, Loggien, Tiefgaragen und Lagerräume**	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0

GESAMT IPMS 2 – Büro								
Summe der Komponentenflächen ohne Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt IPMS 2 – Büro	0	0	0	0	0	0	0	0

Zusätzliche Flächen außerhalb von IPMS 2 – Büro	
Außenparkplätze	0
Terrassen, Veranden und Innenhöfe, die nicht Bestandteil der Gebäudekonstruktion sind	0
Sonstige Flächen (Beispiel – Lagerplätze für technische Ausrüstung, Kühlanlagen und Mülllagerflächen)	0

*Jede Einschränkung ist ggf. gesondert aufzuführen.

**Der Grad der einzelnen Nutzungen innerhalb der Komponentenfläche H ist jeweils gesondert aufzuführen

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

4.3 IPMS 3 – Büro

4.3.1 Verwendung

„IPMS 3 – Büro betrifft die Ermittlung der Belegung von Geschossflächen, die sich in exklusiver Nutzung befinden. Dieser Standard kann von Parteien wie Immobilienmaklern, Mietern, Vermögensverwaltern, Facility Managern, Immobilienverwaltern, Marktforschern und Wertgutachtern verwendet werden.

IPMS 3 – Büro steht in keinem direkten Zusammenhang zu IPMS 1 oder IPMS 2 – Büro und bezeichnet auch keine Komponentenfläche innerhalb von IPMS 2 – Büro. Innerhalb eines Bürogebäudes könnte eine einzelne IPMS 3-Bürofläche für das gesamte Gebäude existieren; ebenso könnten mehrere separate IPMS 3-Büroflächen im Gebäude enthalten sein.“

IPMS 3.3.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten

4.3.2 Begriffsbestimmung

„IPMS 3 – Büro: Die einem Mieter auf exklusiver Grundlage zur Verfügung stehende Geschossfläche, jedoch ausschließlich gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen und Verkehrsflächen, berechnet für jedes Gebäude auf Basis der Mieter oder Grundrissebenen.

Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen sind die Teile eines Gebäudes, in denen sich gemeinschaftlich genutzte oder allgemein zugängliche Einrichtungen befinden, die üblicherweise im Laufe der Zeit unverändert bleiben; hierzu zählen z. B. Treppen, Rolltreppen, Fahrstühle/Aufzüge und Maschinenräume, Toiletten, Schränke für Reinigungskräfte, technische Funktionsräume, Brandschutz-Fluchtbereiche und Wartungsräume.

Inbegriffene Flächen:

Alle Innenwände und Pfeiler innerhalb des exklusiven Bereichs eines Mieters gelten im Sinne von IPMS 3 – Büro als inbegriffen. Die Geschossfläche reicht bis zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung bzw., wenn eine gemeinsame Wand mit einem Nebenmieter vorhanden ist, bis zur Mittellinie dieser gemeinsamen Wand.

Flächen, die in den Messungen enthalten sind, jedoch gesondert ausgewiesen werden:

Exklusiv genutzte Balkone, Loggien und Dachterrassen werden bis zur jeweiligen inneren Raumbegrenzung gemessen, wobei deren Flächen gesondert auszuweisen sind.

Ausgeschlossene Flächen:

Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen gemäß vorstehender Definition.

Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen können je nach Geschoss unterschiedlich groß ausfallen und dürften sich auch je nach Nutzungsart des Gebäudes unterscheiden. Falls ein gesamtes Gebäude nur durch einen einzelnen Mieter belegt ist, gilt zur Ermittlung des Umfangs der gemeinschaftlich genutzten Nebenflächen die hypothetische Annahme, dass das Gebäude geschossweise von mehreren Mietern genutzt wird. Falls in einem Geschoss zwei oder mehr Mieter vorhanden sind, ist die Fläche für jeden Mieter gesondert zu ermitteln, wobei gemeinschaftlich genutzte Verkehrsflächen ebenfalls ausgeschlossen sind.“

IPMS 3.3.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten vorbehalten.

4.3.3 Vergleich von IPMS 3 – Büro und NIA

IPMS 3 – Büro ist mit der im *Code of Measuring Practice* definierten exklusiven Nutzfläche (NIA) vergleichbar.

Für einen direkten Vergleich von IPMS 3 – Büro und NIA werden Mitglieder auf Schema 7, das IPMS 3 – Büro in Mehrfachbelegung zeigt, und Schema 8, das die NIA in Mehrfachbelegung nach dem *Code of Measuring Practice* zeigt, verwiesen. Analog zeigen die Schemata 9 und 10 IPMS 3 – Büro und NIA in einem Geschoss in Einzelbelegung.

Beginnen Sie mit IPMS 3 – Büro gemäß der Definition und Illustration in den Schemata 7 und 9, der die folgenden Flächenelemente umfasst:

- die gesondert gemessene und ausgewiesene Geschossfläche, die einem Mieter auf exklusiver Grundlage zur Verfügung steht, jedoch ausschließlich gemeinschaftlich genutzter Nebenflächen und Verkehrsflächen.

Die Fläche von IPMS 3 – Büro beinhaltet alle Innenwände und Pfeiler innerhalb des exklusiven Bereichs eines Mieters. Die Geschossfläche reicht bis zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung bzw., wenn eine gemeinsame Wand mit einem Nebenmieter vorhanden ist, bis zur Mittellinie dieser gemeinsamen Wand. Die Fläche von IPMS 3 – Büro beinhaltet ebenso alle exklusiv genutzten Loggien, Balkone und Dachterrassen, die bis zur jeweiligen inneren Raumbegrenzung gemessen werden, wobei deren Flächen gesondert auszuweisen sind.

Anschließend sind zur Umrechnung in die NIA die folgenden Flächenelemente von IPMS 3 – Büro abzuziehen:

- im Hinblick auf die maßgebliche innere Raumbegrenzung die Flächen innerhalb von Fensterlaibungen, falls die maßgebliche innere Raumbegrenzung bis zur Verglasung vermessen wird
- die Fläche von tragenden Innenwänden, Säulen und Pfeilern innerhalb der exklusiv genutzten Fläche eines Mieters, jedoch keine nicht tragenden Wände, die lediglich der Unterteilung der Räumlichkeiten in Einzelbelegung diene
- die Hälfte der Wand zu einem Nebenmieter
- Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m (5 ft)
- die Fläche von Balkonen (häufig als außenliegende offene Balkone bezeichnet), in den Schemata 7 und 8 (Gebäude in Mehrfachbelegung) mit „b“ gekennzeichnet. Diese sollten mit Vorsicht behandelt werden, da Außenbalkone in der Regel nicht in der NIA inbegriffen sind, es jedoch möglich ist, dass sie in einigen Ländern aufgenommen werden
- die in den Schemata 7 und 8 mit „a“ gekennzeichneten Innenbalkone oder Loggien befinden sich nicht in exklusiver Nutzung und sind daher sowohl nach den IPMS als auch nach dem *Code of Measuring Practice* ausgeschlossen

- die Fläche von offenen Balkonen oder Loggien in Geschossen mit Einzelbelegung, die in den Schemata 9 und 10 mit „a“ gekennzeichnet sind, sollte mit Vorsicht behandelt werden, da im Hinblick auf ihre Aufnahme in die NIA möglicherweise in einigen Ländern und innerhalb von einzelnen Ländern unterschiedliche Auslegungen des *Code of Measuring Practice* übernommen wurden. Mitgliedern sollte die vor Ort übernommene Auslegung bekannt sein, wenn sie einen Vergleich zwischen IPMS und *Code of Measuring Practice* durchführen, und sie sollten prüfen, ob ein Abzug für dieses Flächenelement vorgenommen werden sollte, um Doppelerfassungen zu vermeiden und die Einheitlichkeit zu wahren
- die Fläche von Dachterrassen. Diese Flächen sollten mit Vorsicht behandelt werden, da Dachterrassen in der Regel nicht in der NIA inbegriffen sind, es jedoch möglich ist, dass sie in einigen Ländern aufgenommen werden.

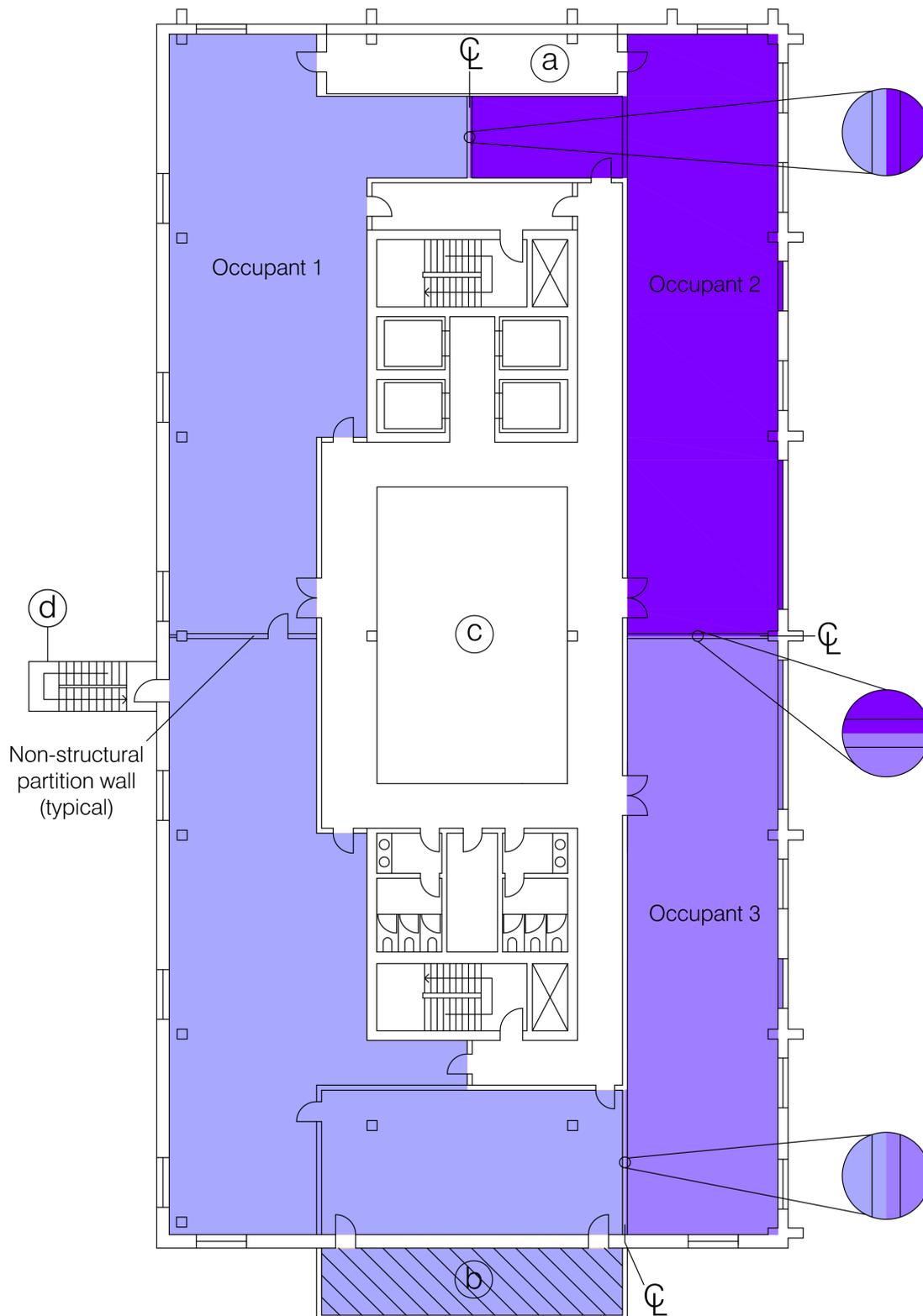
Zur Umrechnung der nach dem *Code of Measuring Practice* berechneten NIA in IPMS 3 – Büro wird die Reihenfolge der Schritte umgekehrt.

IPMS 3 – Büro ist ein eindeutiger Messwert und ist stets als solcher zu protokollieren. Die Anzahl und die Ausdehnung von Flächen, die als Flächen mit Nutzungseinschränkungen beschrieben werden, kann in Abhängigkeit von den Umständen oder Weisungen variieren; sie sind innerhalb des Gesamtwerts von IPMS 3 – Büro stets gesondert auszuweisen.

Vergleichstabelle: IPMS 3 – Büro und NIA (COMP)

Schema/Ref.	Objekt	IPMS 3 – Büro	NIA [COMP]	Anmerkungen
7,8,9 und 10	Alle Innenwände und Pfeiler	Inbegriffen	Ausgeschlossen mit Ausnahme von nicht konstruktiven leichten Trennwänden, die aufgenommen werden sollten.	Bei der NIA [COMP] sind zudem Flächen mit einem Abstand von weniger als 0,25 m zwischen gegenüberliegenden Oberflächen ausgeschlossen.
7 und 8	Eine gemeinsame Wand mit einem Nebenmieter.	Die Geschossfläche reicht bis zur Mittellinie der gemeinsamen Wand, sodass in der Fläche die Hälfte der Stärke der gemeinsamen Wand inbegriffen ist.	In der Fläche wird die Hälfte der Stärke der gemeinsamen Wand nicht berücksichtigt.	Bei der NIA [COMP] ist bis zur Oberfläche der gemeinsamen Wand mit einem Nebenmieter zu messen.
Nicht ausgewiesen	Umschlossene Gehwege oder Durchgänge zwischen einzelnen Gebäuden in exklusiver Nutzung	Inbegriffen	In der Regel ausgeschlossen, falls nur als Zugang genutzt.	Bei der NIA [COMP] sind diese Flächen oder Teile davon inbegriffen, falls sie für eine andere gewinnbringende Nutzung als den reinen Zugang geeignet sind.
4, 7, 8, 9 und 10	Fläche von Fensterlaibungen bei einer Messung und Bestimmung als maßgebliche innere Raumbegrenzung.	Inbegriffen	Ausgeschlossen	
Nicht ausgewiesen	Flächen mit einer Höhe von weniger als 1,5 m	Inbegriffen, müssen jedoch als Fläche mit Nutzungseinschränkungen gesondert ausgewiesen werden.	Ausgeschlossen	Obgleich aus der NIA [COMP] ausgeschlossen, kann in einigen Ländern eine andere Sichtweise vorherrschen.
5	Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen und gemeinschaftlich genutzte Verkehrsflächen	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	

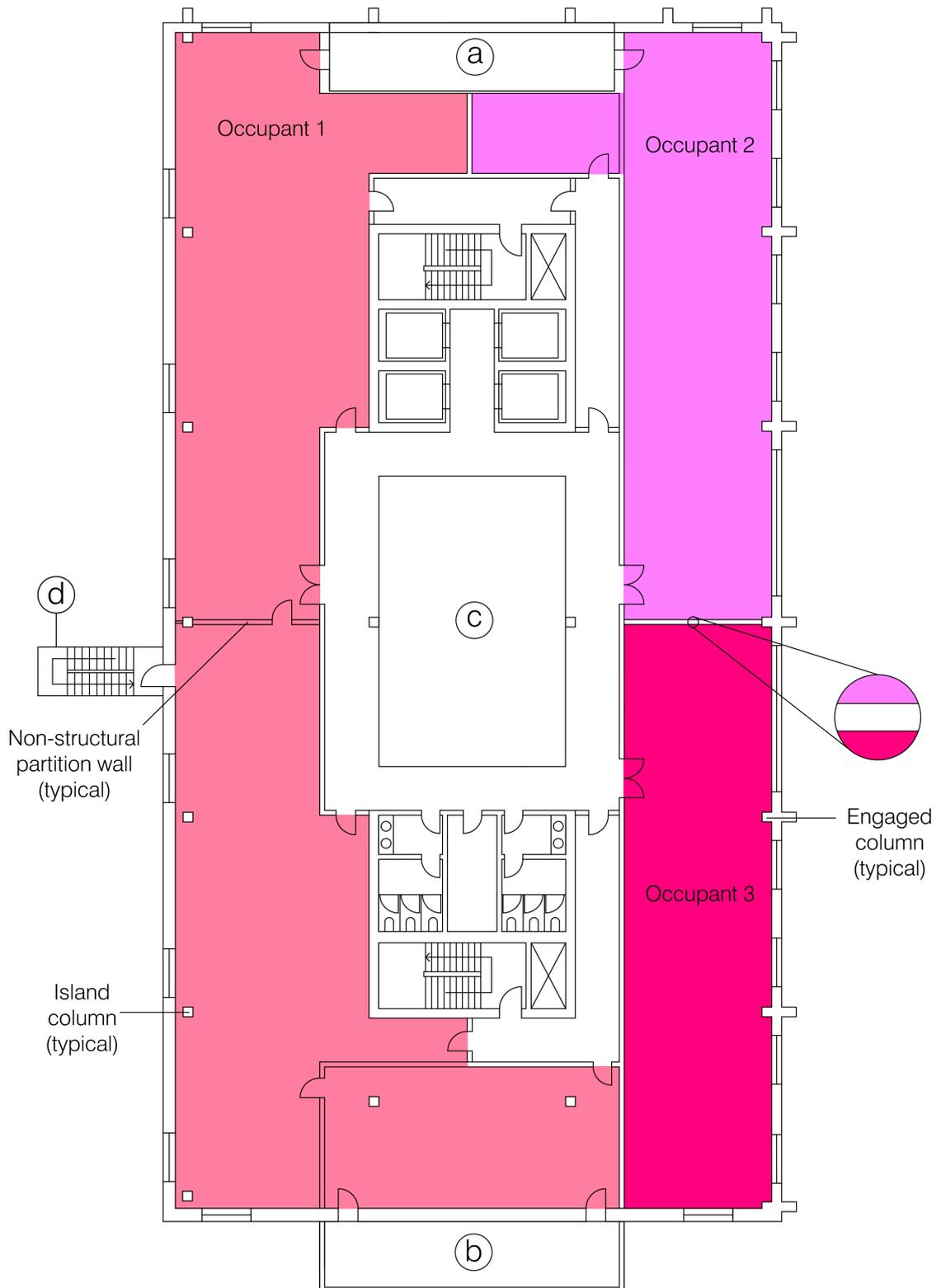
7, 8, 9 und 10, Objekt a in allen Schemata	Exklusiv genutzte Loggien – innenliegend und gelegentlich als Innenbalkone bezeichnet	Inbegriffen, jedoch gesondert ausgewiesen	Inbegriffen/ausgeschlossen Es können abweichende Auslegungen des <i>Code of Measuring Practice</i> [COMP] gelten.	Für IPMS 3 – Büro gesondert ausgewiesen. Mitgliedern sollte bewusst sein, dass unter Umständen abweichende Auslegungen im Hinblick auf die Einbeziehung von Innenbalkonen nach dem COMP angewendet wurden, der im Rahmen der NIA keine diesbezüglichen Angaben enthält. Mitglieder sollten die lokale Praxis in Erfahrung bringen.
7, 8, 9 und 10, Objekt b in allen Schemata	Außenliegende offene Balkone in alleiniger Nutzung	Inbegriffen, jedoch gesondert ausgewiesen	Ausgeschlossen	Für IPMS 3 – Büro gesondert ausgewiesen. Obgleich in der Regel aus der NIA [COMP] ausgeschlossen, können sie in einigen Ländern inbegriffen sein.
Nicht ausgewiesen	Zugängliche Dachterrassen	Inbegriffen, müssen jedoch gesondert ausgewiesen werden	In der Regel ausgeschlossen	Obgleich in der Regel aus der NIA [COMP] ausgeschlossen, können sie in einigen Ländern inbegriffen sein.
7, 8, 9 und 10 ungefärbte zentrale Flächen	Offene Lichthöfe, obere Geschosse eines Atriums	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	
7, 8, 9 und 10 in beiden Schemata an der Außenseite der Wand verzeichnet	Offene Außentreppe, die kein Bestandteil des Bauwerks sind, z. B. eine außenliegende gerüstartige Feuertreppe	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	
Nicht ausgewiesen	Innenhöfe, Terrassen und Veranden auf Erdgeschoss-ebene, die nicht Bestandteil der Gebäudekonstruktion sind	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Können sowohl für IPMS 3 – Büro als auch für die NIA gesondert ausgewiesen werden.
Nicht ausgewiesen	Außenparkplätze, Lagerplätze für technische Ausrüstung, Kühllagen und Müllagerflächen	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Können sowohl für IPMS 3 – Büro als auch für die NIA gesondert ausgewiesen werden.
Nicht ausgewiesen	Sonstige nicht vollständig umschlossene Flächen auf Erdgeschoßhöhe	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen	Diese Flächen sind nicht in IPMS 3 – Büro inbegriffen, können jedoch gesondert ausgewiesen werden.



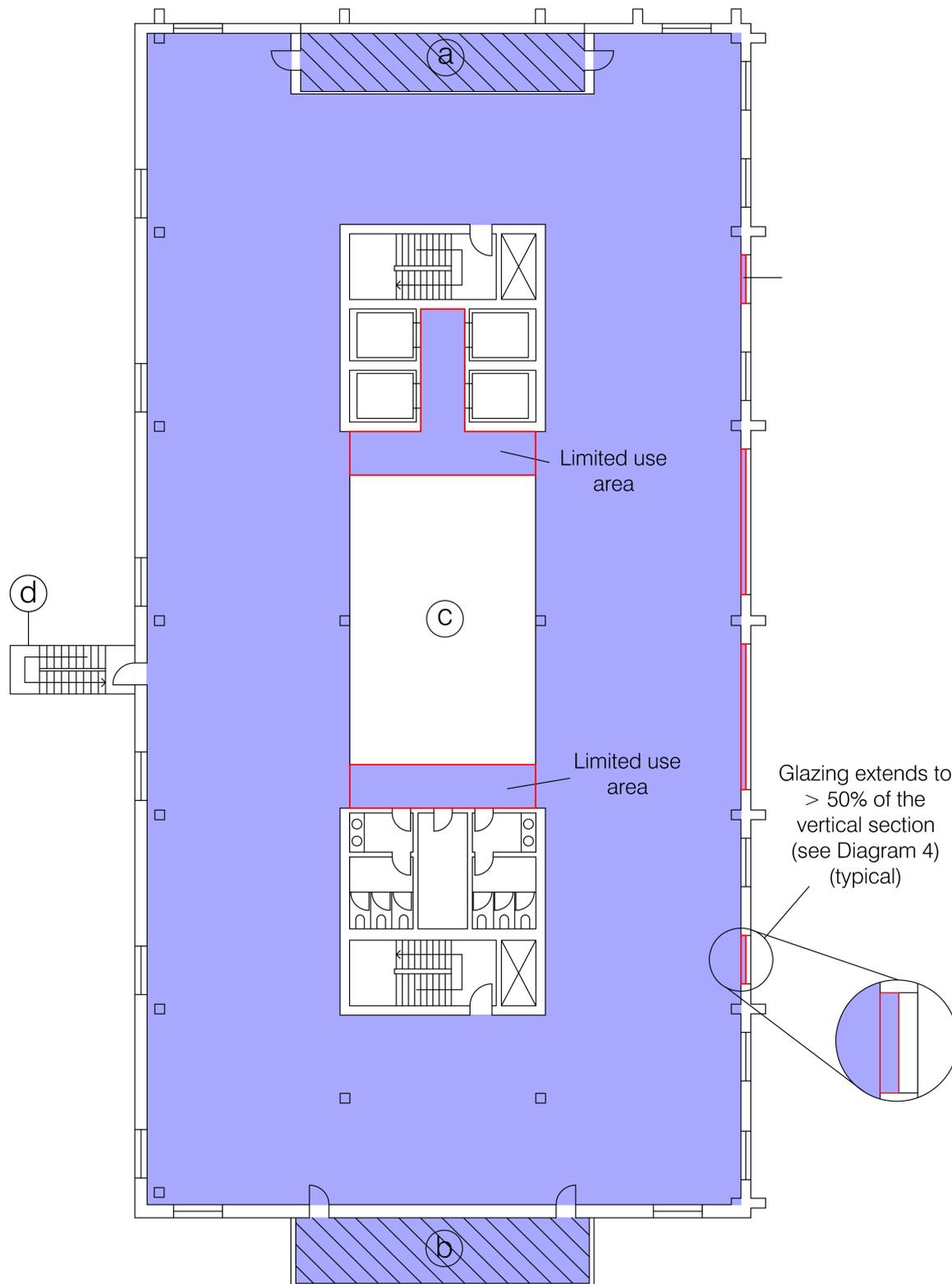
Schema 7: IPMS 3 – Büro – Obergeschoss, Mehrfachbelegung

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.



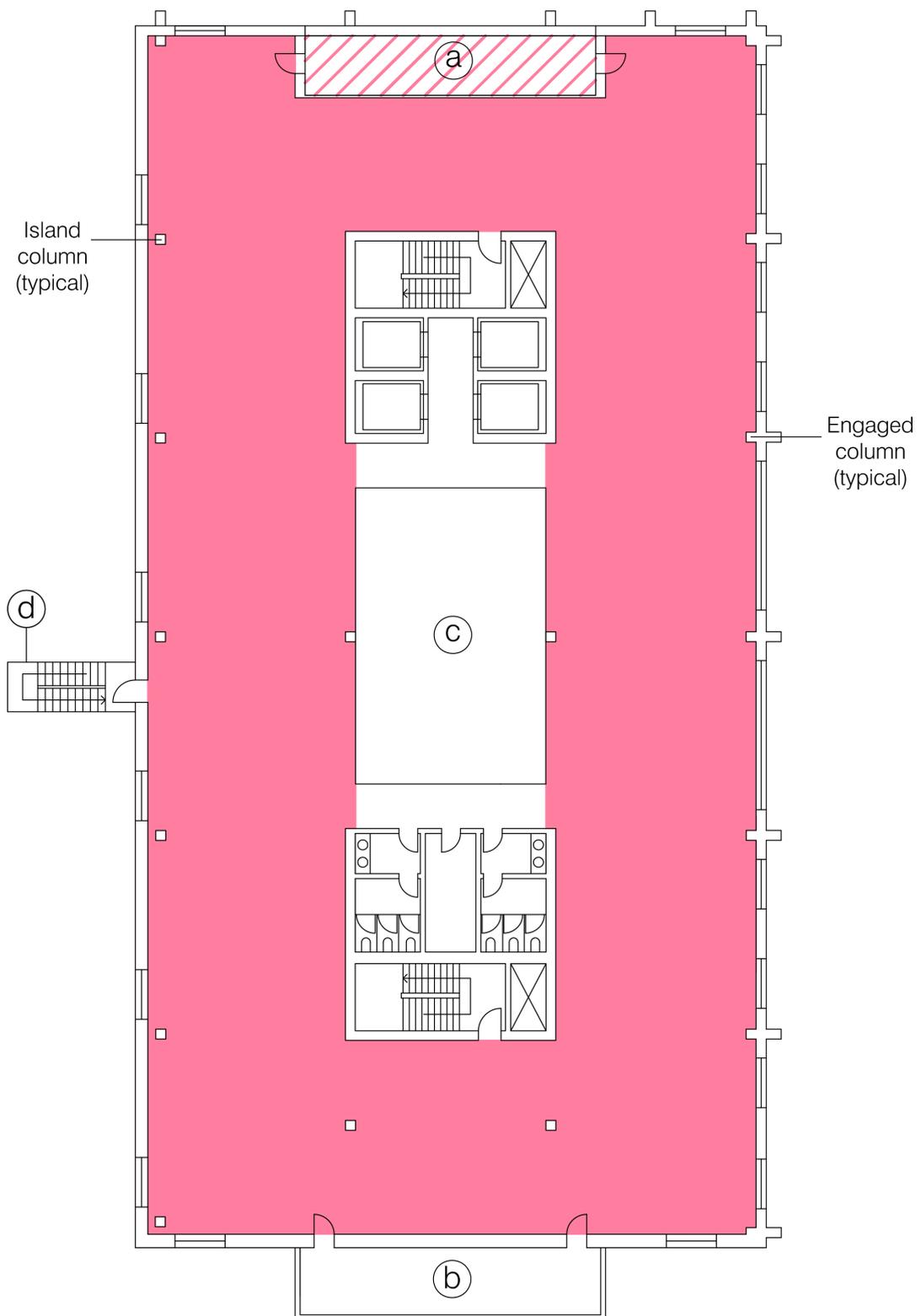
Schema 8: RICS-exklusive Nutzfläche (NIA) Code of Measuring Practice – Obergeschoss, Mehrfachbelegung



Schema 9: IPMS 3 – Büro – Obergeschoss, Einzelbelegung

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle rechten vorbehalten.



Schema 10: RICS-Exklusive Nutzfläche (NIA) Code of Measuring Practice – Obergeschoss, Einzelbelegung gebraucher

4.3.4 Vergleich von NIA-Messwerten und IPMS 3 – Büro

Es wird anerkannt, dass Mitglieder möglicherweise einen Vergleich vorhandener Messwerte der exklusiven Nutzfläche (NIA) nach dem *Code of Measuring Practice* mit IPMS 3 – Büro durchführen möchten. Ebenso ist zu erwarten, dass Mitglieder eine Umrechnung von NIA-Messungen in Messungen nach IPMS 3 – Büro zum Zwecke der dualen Protokollierung oder zur Analyse von Markttransaktionen auf vergleichbarer Basis vornehmen möchten.

Für einen direkten Vergleich der NIA nach dem *Code of Measuring Practice* und IPMS 3 – Büro werden Mitglieder auf die Schemata 11 und 12 verwiesen. Schema 11 zeigt die NIA in einem Gebäudegeschoss in Einzelbelegung. Schema 12 zeigt dieselbe Belegung nach IPMS 3 – Büro gemessen.

In Schema 11, das die NIA zeigt, sind veranschaulicht:

- Messungen bis zur Verglasung, die in dem Plan als raumhohe Verglasung gekennzeichnet sind
- Messungen bis zur Innenseite von Begrenzungswänden für die übrigen Messungen
- Insel- und Blendsäulen sind ausgeschlossen, ebenso wie „nicht nutzbare Flächen“
- gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen sind ausgeschlossen
- Kücheneinrichtungen und ein Schrank sind inbegriffen, da sie Teil der Einzelbelegung sind.

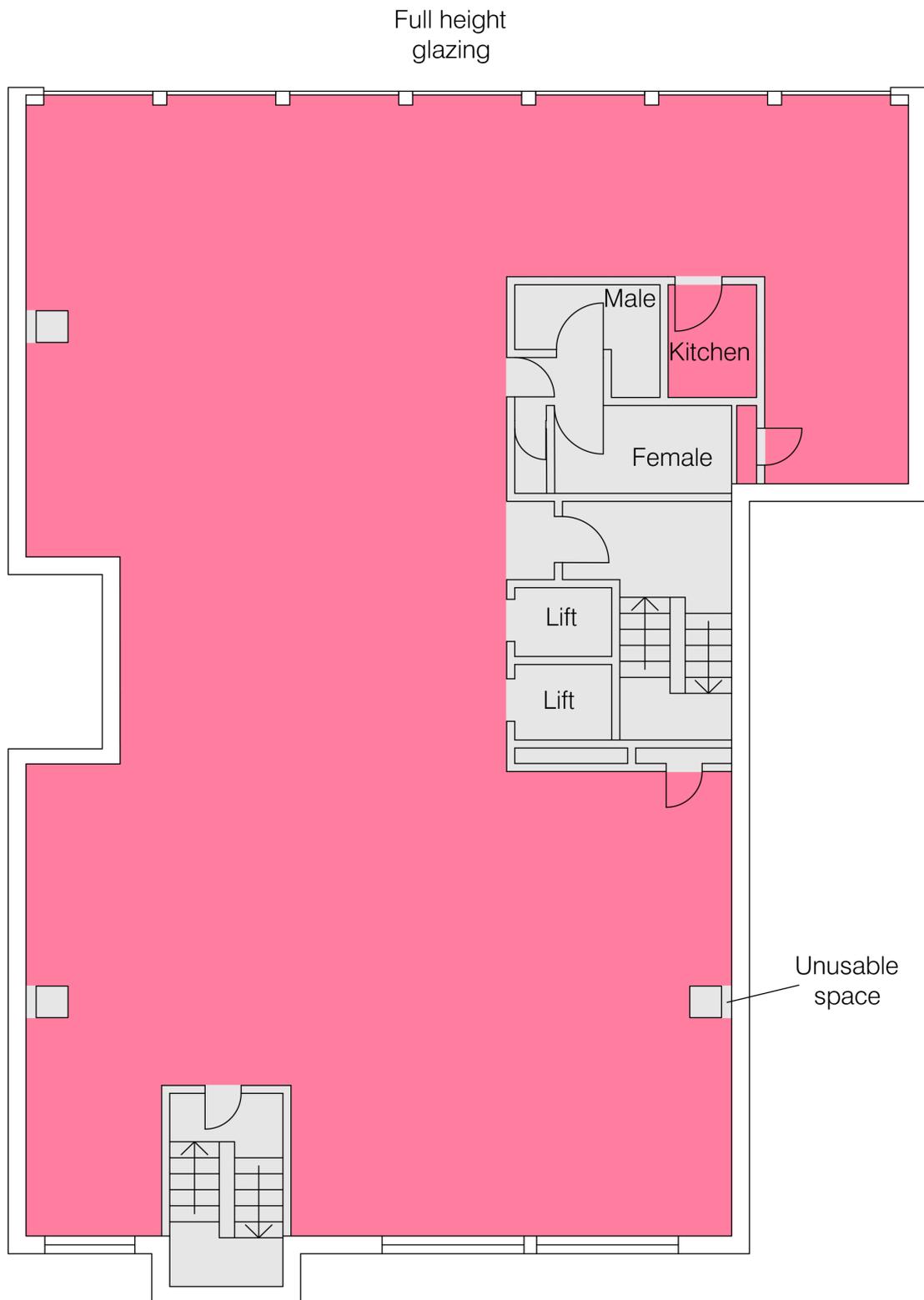
Schema 12 zeigt dieselbe Belegung nach IPMS 3 – Büro gemessen.

Die Messung von raumhoher Verglasung erfolgt bis zu der Verglasung, bei der es sich um die maßgebliche innere Raumbegrenzung handelt, wie dies auch bei den NIA-Messungen der Fall ist.

Zusätzliche in IPMS 3 – Büro gegenüber der NIA nach dem *Code of Measuring Practice* inbegriffene Flächen sind:

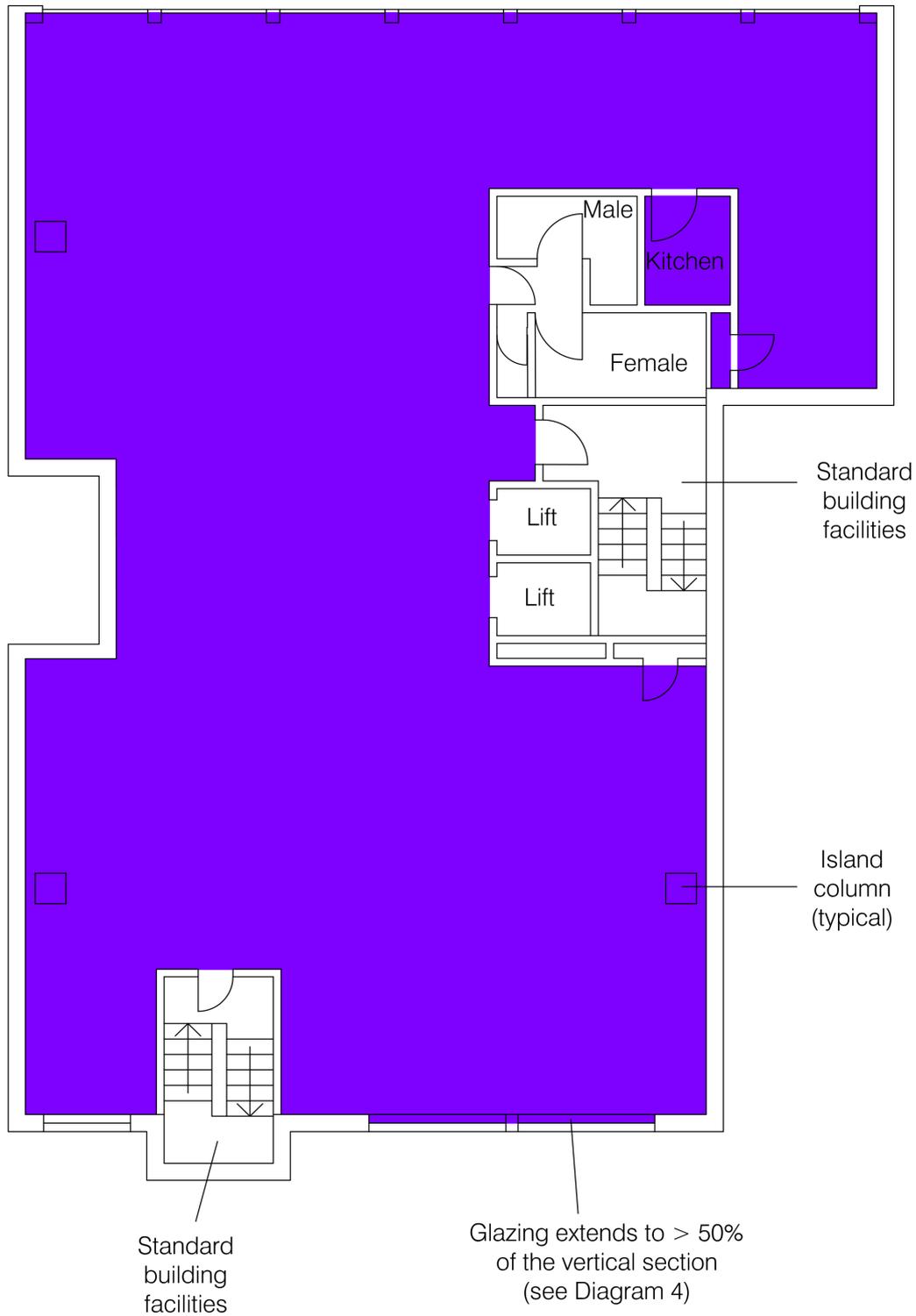
- die Laibungen der Verglasung, falls die vertikalen Abschnitte der verglasten Flächen > 50 % des vertikalen Abschnitts ausmachen
- Pfeiler und etwaige damit verbundene „nicht nutzbare Flächen“
- ausgesparte Flure, wenn exklusiv genutzt.

IPMS 3 – Büro ist ein eindeutiger Messwert und ist stets als solcher zu protokollieren. Die Anzahl und die Ausdehnung von Flächen, die als Flächen mit Nutzungseinschränkungen beschrieben werden, kann in Abhängigkeit von den Umständen oder Weisungen variieren; sie sind innerhalb des Gesamtwerts von IPMS 3 – Büro stets gesondert auszuweisen.



Schema 11: RICS-NIA Code of Measuring Practice – Obergeschoss, Einzelbelegung

Full height glazing extends to > 50%
of the vertical section
(see Diagram 4)



Schema 12: IPMS 3 – Büro – Obergeschoss, Einzelbelegung

4.3.5 Vergleich von NIA-Messwerten und IPMS 3 – Büro in historischen Gebäuden, die für eine Büronutzung umgewandelt werden

Die bisherigen Beispiele haben sich auf moderne Bürogebäude konzentriert. In einigen Märkten haben jedoch in Büroräume umgewandelte historische Gebäude einen hohen Anteil an den Büroflächen.

Es wird anerkannt, dass Mitglieder möglicherweise eine Zeitlang einen Vergleich vorhandener Messwerte der exklusiven Nutzfläche (NIA) nach dem *Code of Measuring Practice* mit IPMS 3 – Büro für diese älteren Gebäude, in denen aufgrund der ursprünglichen Bauweise ein höherer Anteil von tragenden Innenwänden zu erwarten ist, durchführen möchten. Ebenso ist zu erwarten, dass Mitglieder eine Umrechnung von NIA-Messungen nach dem *Code of Measuring Practice* in Messungen nach IPMS 3 – Büro zum Zwecke der dualen Protokollierung oder zur Analyse von Markttransaktionen auf vergleichbarer Basis vornehmen möchten.

Für einen direkten Vergleich der NIA nach dem *Code of Measuring Practice* und IPMS 3 – Büro werden Mitglieder auf die Schemata 13 und 14 verwiesen.

Schema 13 zeigt die NIA in einem Gebäudegeschoss in Einzelbelegung und veranschaulicht:

- Messungen bis zur Innenseite von Begrenzungswänden, alle tragenden Wände sind ausgeschlossen
- gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen, d. h. Toilettenbereiche, Korridore und Treppenhäuser, sind ausgeschlossen
- die Fläche, die von nicht tragenden Innenwänden eingenommen wird, die der Unterteilung der Räumlichkeiten dienen, ist inbegriffen.

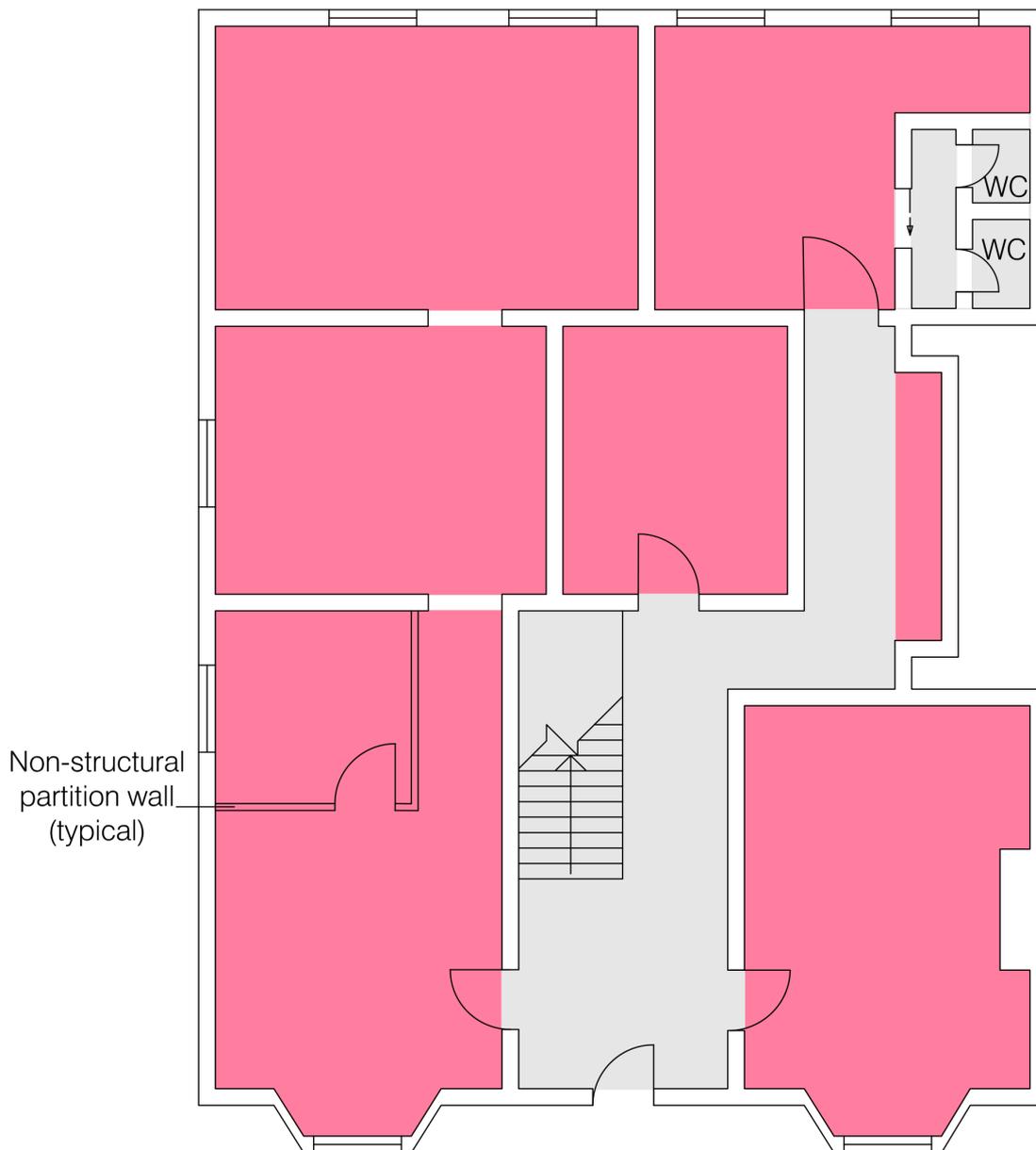
Schema 14 zeigt dieselbe Belegung wie in Schema 13, jedoch nach IPMS 3 – Büro gemessen.

Im Hinblick auf die Fenster in den beiden Büros (je zwei pro Büro) gilt: die Verglasung der einzelnen vertikalen Abschnitte im oberen Bereich von Schema 14 entspricht < 50 % des vertikalen Abschnitts, sodass bis zum Wand-Boden-Anschluss, bei dem es sich um die maßgebliche innere Raumbegrenzung handelt, gemessen werden muss, wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlage sowie Rohrleitungen unberücksichtigt bleiben.

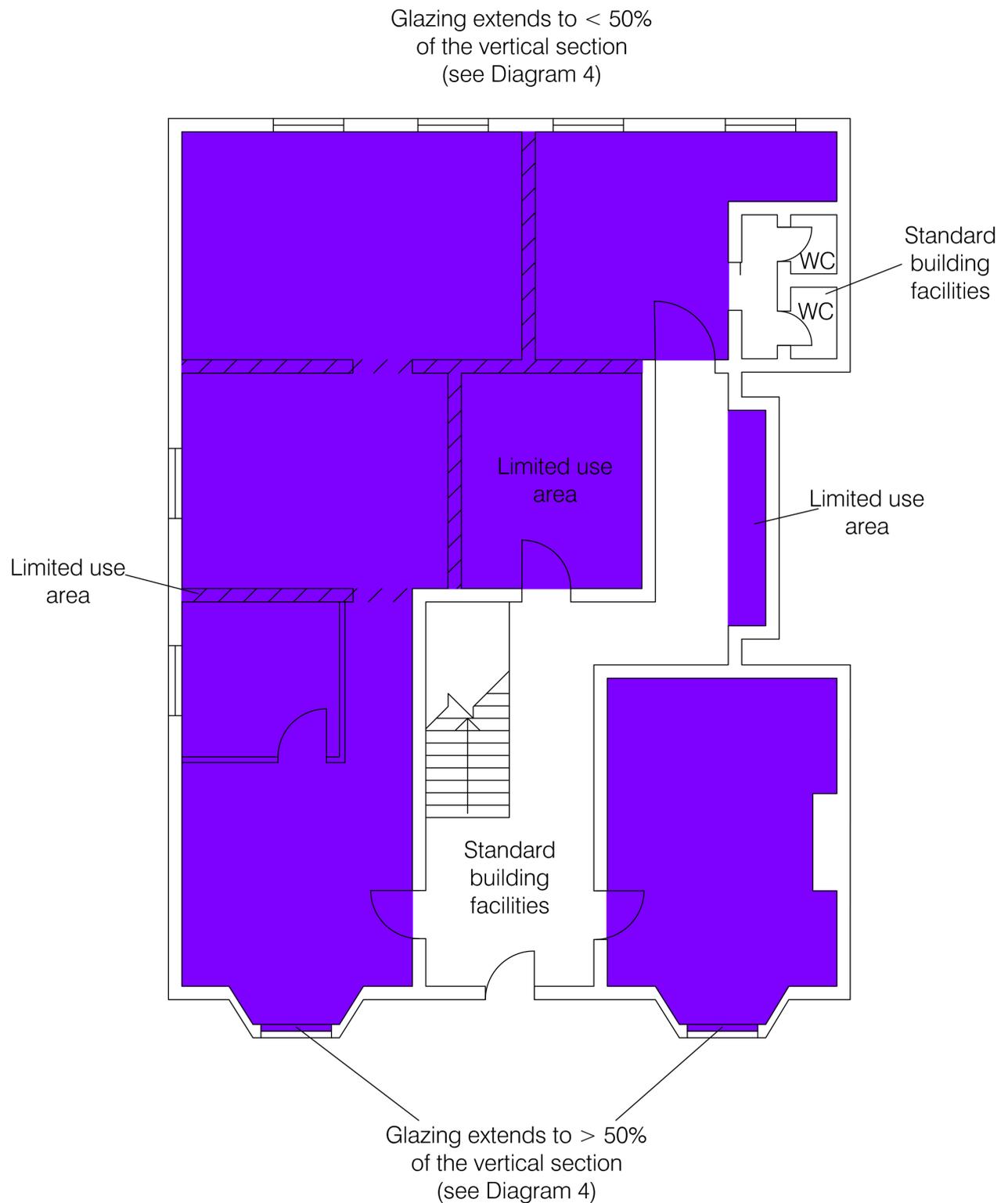
Zusätzliche inbegriffene Flächen in IPMS 3 – Büro im Vergleich zur NIA nach dem *Code of Measuring Practice* sind:

- die Fläche, die von den Rahmen der Verglasung in den Erkern in den beiden Büros im unteren Teil von Schema 14 eingenommen wird, die als Flächen mit Nutzungseinschränkungen angesehen werden, da die verglasten Flächen in jedem dieser vertikalen Abschnitte jeweils > 50 % des vertikalen Abschnitts ausmachen
- die Fläche mit Nutzungseinschränkungen auf der rechten Seite des Korridors, wobei diese Fläche gesondert ausgewiesen wird

- das Büro in der Mitte des Korridors ohne Tageslicht ist wie auch bei den NIA-Messungen inbegriffen, wird jedoch als Fläche mit Nutzungseinschränkungen gesondert ausgewiesen
- alle tragenden Innenwände, wobei diese in einem Vergleich mit der NIA nach dem *Code of Measuring Practice* als Flächen mit Nutzungseinschränkungen gesondert ausgewiesen werden können.



Schema 13: NIA Code of Measuring Practice – historisches Gebäude



Schema 14: IPMS 3 – Büro – historisches Gebäude

4.4 Parkplatz und Nebenflächen innerhalb der Begrenzungen eines Bürostandorts

Um eine Verwendung der nachstehenden Gebäudeanwendungen für Vergleichszwecke – gleich ob grenzüberschreitend oder nicht – zu ermöglichen, müssen auch andere am Standort vorhandene Einrichtungen berücksichtigt werden. Die üblichste Einrichtung ist wahrscheinlich ein Parkplatz.

Die von dem Parkplatz eingenommene Fläche ist zu vermessen und die Anzahl und die Art der Stellplätze sind festzuhalten. Die Art der Stellplätze, ihre Größe und ihre Gestaltung werden in hohem Maße von den Anforderungen des Mieters bestimmt, die sich von denjenigen anderer potenzieller Mieter unterscheiden können.

Neben der Anzahl der Stellplätze muss zwischen dem Dienstleister und dem Nutzer vereinbart werden, welche zusätzlichen Informationen gegebenenfalls erforderlich sind; hierzu können etwa die von den Stellplätzen eingenommene Gesamtfläche und die von dem Parkplatz und den Verkehrsflächen eingenommene Gesamtfläche zählen, insbesondere bei Standorten mit unregelmäßiger Form.

Mieter verfügen möglicherweise über Sicherheitsgebäude oder andere Gebäude auf dem Grundstück. Diese sollten gemäß den Grundsätzen dieses Abschnitts 4 gemessen und – im Falle einer Vermessung nach IPMS 2 – Büro – auf einem Tabellenblatt wie dem, das in Abschnitt 4.2 und in *IPMS: Bürogebäude* vorgesehen ist, unter Nebenflächen erfasst werden.

5 Anwendungsgebiete

In der folgenden Tabelle, die nicht als erschöpfend zu verstehen ist, sind die Anwendungsgebiete der einzelnen IPMS-Flächen in diesem PS zusammengefasst.

Begriffsbestimmung	Anwendung	Referenz
IPMS 1 [vormals GEA]	Planung – Messgrundlage für Planungsanträge und -genehmigungen, Grundflächenzahl etc. [zusammen mit IPMS 3 – Büro], in Deutschland vergleichbar mit Geschossfläche [hier nicht definiert]. In Deutschland werden die Kosten auf Basis BGF = IPMS 1 kalkuliert. Kostenkalkulation – Messverfahren für eine Berechnungsgrundlage für Gebäudekosten und Wiederherstellungskosten.	Abschnitt 4.1
IPMS 2 – Büro [vormals GIA]	In UK : Kostenkalkulation – Messverfahren für eine Berechnungsgrundlage für Gebäudekosten und Wiederherstellungskosten.	Abschnitt 4.2
IPMS 3 – Büro [vormals NIA]	Maklertätigkeiten und Bewertung – Messgrundlage für Bewertung, Marktanalyse und Vermarktung von Büroräumen für die Kapital- und Mietertragsbewertung. In UK Besteuerung – Bemessungsgrundlage für etwaige lokale Steuern. In Deutschland wird der Einheitswert besteuert. Dieser basiert auf dem Sach- oder Ertragswert. Immobilien- und Gebäudemanagement – Messgrundlage – zusammen mit Komponentenflächen innerhalb von IPMS 2 – Büro – für die Berechnung von Dienstleistungsentgelten in Gebäuden mit Mischnutzung zum Zwecke der Aufteilung der Zahlungspflichten auf die einzelnen Mieter.	Abschnitt 4.3 Abschnitte 4.2 und 4.3

Anhang A: Toleranzen

Vermessungsgenauigkeit

Maßstab	Genauigkeit [X, Y]	Endgültige Bewertungsgenauigkeit*	Mindestgröße des Merkmals für eine maßstabsgerechte Darstellung ohne Generalisierung	Vermessungsbeispiel	Typische Verwendung
1:20	+/- 5 mm	0,5 %	10 mm	Ingenieurvermessung und Absteckung, hochpräzise Gebäudevermessung, Erfassung von Baudenkmälern	Hochpräzise Ingenieursleistungen, Sanierung von tragenden Stahlelementen und komplexe Sanierungsprojekte, hochwertige Gewerbeimmobilien
1:50	+/- 10 mm	1 %	20 mm	Ingenieurvermessung und Absteckung, Gebäudevermessung, hochpräzise topografischen Vermessungen, Bestimmung von Begrenzungen, Flächenerfassung	Bauvermessung, Sanierungs- und Raumplanung, Abrissarbeiten und Hochbau, Erfassung von Gewerbeflächen
1:100	+/- 25 mm	2 %	50mm	Gebäude-vermessung, Grobabste-ckung, Net-toflächenver-messung, Be-wertungsgut-achten	Anordnungspläne für die Raumpla-nung, Immobili-enmaklertätigkei-ten, Bewertung von Wohnimmo-bilien, Entwick-lung und Bewer-tung von Gewer-beimmobilien mit geringer Genauig-keit
1:200	+/- 50 mm	4 %	100 mm	Gebäude-vermessung mit geringer Genauigkeit	Planung, Gebäu-degrundriss oder Detailplanung

Anmerkungen:

Die vorstehende Tabelle wurde dem RICS-Leitfaden *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3. Auflage, November 2014), Abschnitt 2.3 „Survey accuracy band table“ entnommen.

* Diese Spalte steht in direktem Zusammenhang mit der endgültigen „Bewertungsgenauigkeit“, die üblicherweise als prozentuale Abweichung von dem ermittelten Marktwert ausgedrückt wird. Selbstverständlich setzt sich die endgültige Bewertung aus einer Vielzahl häufig komplexer Variablen zusammen, von denen die „Fläche“ lediglich eine ist. Jedoch ist es wichtig, dass diese Variable „Fläche“ eine hinreichende Genauigkeit aufweist, um den endgültigen „Wert“ zu erreichen. Beispielsweise muss die maßgebliche „Fläche“ aus einem Aufmaß von 1:50 oder mehr abgeleitet werden, um einen „Marktwert“ von +/- 1 % zu erreichen.

Bei den angegebenen Vermessungsgenauigkeiten handelt es sich um den Branchenstandard. Immobilienexperten und Dienstleistern wird der Einsatz eines Musters einer Aufmaßspezifikation mit vereinbarter Skala und entsprechender annehmbarer Detailgenauigkeit empfohlen. Anhang B von *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3. Auflage, November 2014) enthält ein vereinfachtes Muster mit einer „Kurzspezifikation für Aufmaße“.

Anhang B: Weiterführende Informationen

Die RICS-Verhaltensrichtlinien können unter www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1 abgerufen werden.

Ein Glossar von Begriffen, die in dieser Publikation wiedergegen sind, befindet sich in Abschnitt 1 von *IPMS: Bürogebäude*.

IPMS: Bürogebäude kann zudem unter www.ipmsc.org abgerufen werden.

RICS-Mitgliedern stehen weitere technische Messanleitungen für Spezialzwecke zur Verfügung, beispielsweise:

- *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3. Auflage, 2014), ein RICS-Leitfaden und Teil einer Reihe von Spezifikationen und Richtlinien zur Unterstützung von Personen, die im Zusammenhang mit der Anforderung, dem Einkauf und der Anfertigung von Vermessungen und Kartenmaterial tätig sind
- *NRM 1: Order of cost estimating and cost planning for capital building works* (2. Auflage), April 2012; *NRM 2: Detailed Measurement for Building Works* (1. Auflage), April 2012 und *NRM 3: Order of cost estimating and cost planning for building maintenance works*; (1. Auflage), Februar 2014, RICS QS and Construction Professional Group, bieten eine Anleitung für die ausführliche Vermessung von Bauvorhaben zur Einholung von Preisangeboten.

Teil 2 – IPMS: Bürogebäude

Internationale Standards werden von Fachinstitutionen gemeinsam entwickelt und eingeführt: sie sind nicht das Eigentum eines bestimmten Rechtssubjekts. Als auf den weltweiten Märkten anerkannte Standards sind sie für RICS-Mitglieder obligatorisch. In dieser Publikation wird IPMS: Bürogebäude mit Genehmigung der IPMSC in ungekürzter Fassung wiedergegeben.

IPMS: Bürogebäude wird an dieser Stelle mit Genehmigung der Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich (International Property Measurement Standards Coalition; IPMSC) wiedergegeben.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Alle Rechte vorbehalten.

Internationale Flächenermittlungsstandards für Immobilien: **Bürogebäude**

Koalition zur Entwicklung internationaler
Flächenermittlungsstandards
für Immobilien





www.ipmsc.org

Internationale Flächenermittlungsstandards für Immobilien: Bürogebäude

Koalition zur Entwicklung internationaler
Flächenermittlungsstandards
für Immobilien

November 2014

Veröffentlicht von der Koalition zur Entwicklung internationaler
Flächenermittlungsstandards für Immobilien (International Property Measurement
Standards Coalition; IPMSC).

Die Autoren oder die IPMSC übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste
oder Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die
aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrühren.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition
(IPMSC). Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument darf nur unter der Bedingung
kopiert werden, dass in der jeweiligen Kopie ein Vermerk über die Anerkennung des
Urheberrechts der IPMSC unter Angabe der vollständigen Webadresse der IPMSC,
www.ipmsc.org, enthalten ist, wobei der Name oder Inhalt dieses Dokuments in
keiner Weise verändert oder ergänzt werden darf.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der IPMSC weder als
Ganzes noch in Teilen übersetzt oder in beliebigen Medien unter Zuhilfenahme
elektronischer, mechanischer oder sonstiger Mittel, die derzeit bekannt sind oder
künftig entwickelt werden, einschließlich Fotokopier- oder Aufzeichnungsverfahren,
oder über beliebige Informationsspeicher- und Abrufsysteme verbreitet werden.
Bei Fragen zur Publikation oder zum Urheberrecht wenden Sie sich an
contact@ipmsc.org.

Inhalt

IPMS : Bürogebäude	1
Einführung	2
IPMS Standards Setting Committee	4

Teil 1: Ziel und Anwendungsbereich 5

1.1	Definitionen	5
1.2	Ziel der Standards	6
1.3	Anwendungsbereich.....	6

Teil 2: Grundsätze für die Flächenermittlung 7

2.1	Allgemeine Grundsätze für die Ermittlung und Berechnung	7
2.2	Best Practice	7
2.2.1	Allgemeine Empfehlungen.....	7
2.2.2	Maßeinheit	7
2.2.3	Maßtoleranz.....	8
2.2.4	Dokumentation der Flächenermittlung	8
2.3	Flächen mit Nutzungseinschränkungen.....	8
2.4	Umgang mit unterschiedlichen Ermittlungsgrundlagen und Messregeln	9

Teil 3: IPMS-Standards 10

3.1	IPMS 1	10
3.1.1	Anwendungsbereich	10
3.1.2	Definition.....	10
3.2	IPMS 2 – Büro	13
3.2.1	Anwendungsbereich	13
3.2.2	Definition.....	13
3.2.3	Maßgebliche innere Raumbegrenzung	13
3.3	IPMS 3 – Büro	20
3.3.1	Anwendungsbereich	20
3.3.2	Definition.....	20

IPMS : Bürogebäude

Im Namen der **IPMS**-Koalition, die derzeit 56 Mitglieder zählt, möchten wir Ihnen folgendes Dokument vorstellen: „**IPMS**: Bürogebäude“. Dieses Projekt ist das erste seiner Art. Erstmals sind viele Organisationen aus aller Welt zusammengekommen, um einen gemeinsamen internationalen Standard für Flächenermittlungen im Immobilienbereich zu erarbeiten. Wir haben erkannt, dass die frühere Praxis, die auf nicht einheitlichen Ermittlungsgrundlagen und Messregeln basiert, nicht länger hinnehmbar ist. Unser Berufsstand und Markt verdienen bessere Standards.

Daher haben wir uns zusammengefunden, um diesen Prozess und die Entwicklung eines gemeinsamen Standards zu unterstützen. Bei einem Treffen bei der Weltbank im Mai 2013 hat jeder von uns eine Erklärung unterzeichnet, in der bestätigt wird, dass wir „uns verpflichtet fühlen, die Durchsetzung dieser Standards zu fördern, um die Weltmärkte dazu zu bewegen, die **IPMS** als primäre Methode zur Flächenermittlung im Immobilienbereich anzuerkennen“.

Nach den Treffen im Mai 2013 wurde von uns ein unabhängiges Standards Setting Committee (SSC) gegründet. Im SSC sind Immobilienexperten aus 11 Ländern vertreten, die ein breites Fachwissen aus 47 verschiedenen Märkten in sich vereinen. Das SSC war auf virtueller Basis tätig und hat sich darüber hinaus drei Mal, in Brüssel, Dubai und Orlando, getroffen.

Die großzügige Bereitstellung des euREAL-Standards vom Comité de Liaison des Géomètres Européens (CLGE) bildete die Grundlage der umfassenden, weit reichenden und effizienten Tätigkeit des Komitees. Die Vollendung einer Aufgabe dieser Größenordnung würde normalerweise viele Jahre in Anspruch nehmen. Der vollständige Diskussionsentwurf der **IPMS** für Bürogebäude wurde bereits weniger als ein Jahr später, im Januar 2014, vom SSC fertig gestellt. Nach Abschluss des Beratungszeitraums für

den Entwurf im September 2014 wurde die Endfassung des Standards „**IPMS**: Bürogebäude“ im November 2014 vorgelegt.

Die Koalition weiß, dass die Entwicklung und Festlegung von Standards ein stetiger und dynamischer Prozess ist; die Koalition wird deshalb den Markt genau beobachten, um gegebenenfalls nötige Aktualisierungen zu veranlassen, damit auch künftig weiteres Wachstum der Koalition gewährleistet und weitere Verbesserungen durchgesetzt werden können. Neben der Ausarbeitung weiterer **IPMS**-Standards für andere Gebäudeklassen (z. B. Wohnungen, Industrie und Einzelhandel) wird das SSC auch alle **IPMS**-Leitlinien prüfen, um dafür Sorge zu tragen, dass diese Leitlinien mit den Grundsätzen und Zielen der **IPMS** im Einklang stehen. Alle lokal, regional oder weltweit anzuwendenden Methoden werden ausführlich dokumentiert, um nötigenfalls die Koordinierung, Erweiterung sowie Einheitlichkeit der **IPMS**-Anleitungen zu gewährleisten.

Die Koalition spricht ihre Anerkennung für die erläuternden Zeichnungen aus, die von Professor Marc Grief und Johannes Helm von der Fachhochschule Mainz sowie Robert Ash und Tom Pugh von Plowman Craven Limited erstellt wurden.

Als Koalition nehmen wir ebenfalls die wichtige Aufgabe der Umsetzung in Angriff. Bezüglich einer Übernahme der **IPMS** führen wir Gespräche mit verschiedenen Regierungen. Wir beglückwünschen in diesem Zusammenhang die Regierung des Emirats Dubai, die als erste staatliche Behörde unsere Standards übernommen hat. Wir stehen ebenfalls als Koalition im Dialog mit vielen anderen Marktteilnehmern. Auf der Website IPMS.org haben wir eine Liste der **IPMS**-Partner veröffentlicht: Hierbei handelt es sich um Unternehmen, die sich zur Einhaltung der **IPMS** verpflichtet haben.

Im Namen der Koalition, des SSC und der zahlreichen Diskussionsteilnehmer erfüllt es uns mit Stolz, Ihnen die **IPMS** für Bürogebäude vorstellen zu dürfen.

Falls Sie weitere Informationen zu den **IPMS** benötigen, besuchen Sie unsere Website unter www.ipmsc.org.



Kenneth M. Creighton,
Trustee for RICS, Chairman
of the Board of Trustees
IPMS Coalition



Lisa M. Prats,
Trustee for BOMA
International, Vice Chair of the
Board of Trustees
IPMS Coalition



Jean-Yves Pirlot,
Trustee for CLGE, Secretary
General of the Board of Trustees
IPMS Coalition

Einführung

Die Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich (International Property Measurement Standards Coalition; **IPMSC**) wurde am 30. Mai 2013 im Anschluss an ein Treffen bei der Weltbank in Washington DC gegründet. Die **Koalition**, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments aus den 56 nachstehend aufgeführten Organisationen bestand, hat sich zum Ziel gesetzt, nationale Standards für Flächenermittlungen im Immobilienbereich zu harmonisieren und internationale Standards für die Ermittlungsgrundlagen und Messregeln für die Vermessung von **Gebäuden** zu erarbeiten und einzuführen.

Die vorliegende Publikation ist das erste vom Standards Setting Committee (**SSC**) der **Koalition** erarbeitete Dokument. Folgende Organisationen waren zum Veröffentlichungszeitpunkt Mitglieder der **Koalition** :

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)
Appraisal Institute (AI)

Asia Pacific Real Estate Association (APREA)

Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)

Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Asociación Española Geómetras Expertos (AEGEX)

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Federation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)

Building Owners and Managers Association International (BOMA International)

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)

CoreNet Global

Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)

Counselors of Real Estate (CRE)

Cyprus Architects Association (CAA)

Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)

European Council of Real Estate Professions (CEPI)

Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF)

Ghana Institution of Surveyors (GhIS)

Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)

HypZert GmbH

INREV

Institute of Real Estate Management (IREM)

International Association of Assessing Officers (IAAO)

International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)

International Facility Management Association (IFMA)

International Federation of Surveyors (FIG)

International Monetary Fund (IMF)

International Real Estate Federation (FIABCI)

International Union of Property Owners (UIPI)

International Union of Tenants (IUT)

Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)

Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)

Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)

Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)

National Society of Professional Surveyors (NSPS)

NP „Cadastral Engineers“

Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)

Property Council of Australia (PCA)

Property Council New Zealand (PCNZ)

Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)

Real Property Association of Canada (REALpac)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Secovi-SP (Secovi)

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

South African Property Owners Association (SAPOA)

Technical Chamber of Cyprus (ETEK)

The Appraisal Foundation (TAF)

Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)

Die Zunahme grenzüberschreitender Immobilieninvestments und die Expansion durch globale Unternehmen, die Immobilien mieten, lässt angesichts der Vielzahl unterschiedlicher nationaler und lokaler Flächenermittlungsstandards den Wunsch nach mehr Transparenz entstehen. Das Ziel der **Koalition** besteht darin, die Messregeln und Ermittlungsgrundlagen bei der Berechnung von Flächen in Gebäuden transparent zu machen. **IPMS** trägt zu einer Steigerung der Markteffizienz bei, da das Vertrauen zwischen Investoren und **Nutzern** durch einheitliche Flächenermittlungen für geschäftliche Transaktionen und Bewertungen gestärkt wird.

Vom **SSC** durchgeführte Untersuchungen haben ergeben, dass sich Transaktions- und Bewertungspraktiken je nach Markt erheblich voneinander unterscheiden, wobei es jedoch nicht Aufgabe des vorliegenden Standards ist, diese Unterschiede zu beseitigen. Das **SSC** hat sich nur auf Themenbereiche konzentriert, die in direktem Zusammenhang mit der Flächenermittlung innerhalb eines **Gebäudes** stehen. Es ist bekannt, dass verschiedene Länder unterschiedliche (Teil-)Flächen von Geschossen / Ebenen in ihren Transaktions- und Bewertungspraktiken verwenden. **IPMS** ermöglicht einen Vergleich verschiedener Praktiken durch Bezugnahme auf gemeinsame Messregeln und Ermittlungsgrundlagen.

Die Festlegung eines Flächenermittlungsstandards für Bürogebäude wurde vom **SSC** als vorrangige Aufgabe eingestuft, da sich Marktteilnehmer, die in einem hochpreisigen globalen Markt tätig waren, wegen der nicht vorhandenen globalen einheitlichen Ermittlungsgrundlagen und Messregeln besorgt zeigten. Die CLGE-Vorschriften für die Vermessung von **Gebäuden**, das European Real Estate Area Label (euREAL), stellten den Ausgangspunkt unserer Arbeit dar. Die zurzeit verwendeten Begriffe zur Beschreibung der **Bürofläche** (z. B. vermietbare, nutzbare Fläche, Nettogrund-, Nettomiet- und Teppichfläche) bezeichnen je nach Markt unterschiedliche Dinge, was unter Eigentümern und **Nutzern**, die in verschiedenen Ländern tätig sind, zu Verwirrung führen kann. Beispielsweise kann es vorkommen, dass einer Organisation, die in einem Land eine Bürofläche von 10.000 m² belegt, in einem anderen Land eine identische Fläche als 12.000 m² angeboten wird; ebenso ist vorstellbar, dass ein Unternehmen, das eine Fläche von 50.000 ft² in einem Land erwerben möchte, den entsprechenden Flächenbedarf in anderen Ländern als 60.000 ft² angeben muss.

IPMS wurde vom **SSC** im Rahmen eines transparenten, umfassenden und detaillierten Normungsverfahrens als internationaler Flächenermittlungsstandard entwickelt. Dieser Standard unterstützt anerkannte Bilanzierungs- und Bewertungsstandards, z. B. die International Financial Reporting Standards (IFRS) und, in den USA, die Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Der International Valuation Standards Council (IVSC) unterstützt **IPMS**, der in Verbindung mit den International Valuation Standards (IVS) gelesen werden sollte.

Das **SSC** hat Recherchen über bereits vorhandene Standards

durchgeführt, um sicherzustellen, dass früher Erarbeitetes nicht verloren geht. **IPMS** ist keine Mischung aus vorhandenen Standards, sondern beinhaltet einige Konzepte, die möglicherweise für einige Märkte völlig neu sind. Diese Konzepte wurden vom **SSC** für den betreffenden Markt als erprobt anerkannt, jedoch im Sinne von **IPMS** weiter angepasst.

IPMS ist ein strenger Standard, der hohe Anforderungen stellt. Märkte, die bislang noch über keinen Standard für Flächenermittlungen verfügen, sollten **IPMS** einführen. Es ist dem **SSC** nicht gelungen, einen existierenden Flächenermittlungsstandard zu ermitteln, der sich für eine weltweite Anwendung geeignet hätte. Daher sind in allen entwickelten Märkten, die normative Regelungen für die Flächenermittlung einführen, stets beträchtliche Anpassungen erforderlich. Wir gehen davon aus, dass **IPMS** zunächst parallel zu lokalen Standards gilt und dass gegebenenfalls eine duale Dokumentation erfolgt, um den Bezug zu den bislang geltenden Standard zu ermöglichen. Im Laufe der Zeit dürfte **IPMS** dann voraussichtlich zur vorrangigen Grundlage für Flächenermittlungen in verschiedenen Märkten werden.

Das **SSC** hielt es für unrealistisch, einen gemeinsamen Standard zu schaffen, der sofort auf alle Arten von **Gebäuden** anwendbar wäre, da jede Gebäudeart über unterschiedliche Merkmale verfügt, die jeweils individuelle Analysen erfordern. Dennoch hat das **SSC** festgelegt, dass die für **IPMS** entwickelten Grundsätze, Methoden und Vermessungspraktiken in den Standards für Wohn-, Industrie- und Einzelhandelsgebäude jeweils ähneln. Diese Standards müssen einheitlich sein, da Gebäude verschiedene Nutzungsarten in sich vereinen können (Gebäude mit Mischnutzung).

Zur Vermeidung von Begriffsverwirrungen wurde darauf verzichtet, Begriffe wie Bruttogrundfläche, Nettogrundfläche, Mietfläche oder Wohnfläche zu verwenden. Die genannten Begriffe sind zwar gebräuchlich, werden jedoch auf den internationalen Märkten nicht einheitlich verwendet.

Das **SSC** hat sich umfassend beraten lassen, um sich mit den gebräuchlichen Flächenermittlungsstandards in verschiedenen internationalen Märkten vertraut zu machen. Bei unserer Recherche hat sich herausgestellt, dass es für Planungszwecke oder für die Kostenkalkulation von Bauvorhaben erforderlich ist, die **Grundfläche** eines **Gebäudes** zu ermitteln. Das **SSC** hat beschlossen, den betreffenden Standard als **IPMS 1** zu bezeichnen und auf alle Arten von **Gebäuden** anzuwenden. Es bestand ebenfalls die Notwendigkeit, einzelne Flächen in Bürogebäuden zu identifizieren und zu kategorisieren. Der diesbezügliche Standard wird als **IPMS 2 – Büro** bezeichnet; diese Festlegungen erleichtern der Immobilienwirtschaft Flächenvergleiche und Benchmarking. Raum- und Benchmark-Daten effizient zu nutzen. Ein weiterer wichtiger Aspekt war die Ermittlung exklusiv vermieteter Flächen für Transaktionen; zu diesem Zweck wurde vom **SSC** der Standard **IPMS 3 – Büro** geschaffen.

IPMS Standards Setting Committee

Im Juli 2013 wurden von der **IPMS**-Koalition Immobilienexperten aus verschiedenen Ländern der Welt ausgewählt, die sich als Mitglieder des Standards Setting Committee (**SSC**) zusammenfinden und globale Standards für die Flächenermittlung im Immobilienbereich entwickeln sollten.

Das **SSC** bringt Experten wie Akademiker, Immobilienfonds- und Vermögensverwalter, Wertgutachter und Fachleute für Immobilienentwicklung und Bauwesen zusammen. Das **SSC** agiert unabhängig von der **Koalition** und deren Mitgliedern.

SSC-Mitglieder und Mitverfasser dieses Standards für Bürogebäude sind :

Max Crofts FRICS (GB)	Chairman
Allen Crawford FRICS, FAPI (Australien)	Vice Chairman
Alexander Aronsohn FRICS (GB)	Executive Secretary to the Committee
Will Chen MRICS (China)	
Anthony Gebhardt MRICS, RQS (Südafrika)	
Prof. Dipl. Ing. Marc Grief, Architect AKH (Deutschland)	
Kent Gibson BOMA Fellow, CPM (USA)	
Prof. Liu Hongyu (China)	
Luke Mackintosh MRICS, AAPI, F Fin (Australien)	
Howard Morley ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Neuseeland)	
Frederic Mortier MSc (Belgien)	
Sara Stephens MAI, CRE (USA)	
Peter L. Stevenson CEO (USA)	
Nicholas Stolatis CPM, RPA, LEED AP (USA)	
V. Suresh FRICS (Indien)	
Koji Tanaka FRICS, ACI Arb, RIBA, JIA (Japan)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Malaysia)	
Dr. Piyush Tiwari MRICS (Indien)	

Die Übersetzung wurde unterstützt von gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., RICS, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. und CoreNet Global Central Europe Chapter, die damit einen wesentlichen Beitrag zur Etablierung des Standard leisten.

Verantwortlich für die Übersetzung :

Dirk Blaurock, gif e.V.
 Sabine Georgi, ZIA
 Markus Grandjean gif e.V.
 Marc Grief, gif e.V.
 Dr. Ira Hörndler, gif e.V.
 Rüdiger Hornung, FRICS
 Lutz Peters, gif e.V.

Bei Fragen und Anmerkungen zu diesem Dokument kontaktieren Sie bitte das SSC.

Teil 1: Ziel und Anwendungsbereich

1.1 Definitionen

Gebäude

Ein eigenständiges Bauwerk, das Bestandteil einer Liegenschaft ist.

Koalition

Die Trustees der IPMS, d. h. Organisationen, die im Allgemeininteresse handeln.

Komponente

Eines der Hauptelemente, in die sich die Grundfläche eines **Gebäudes** unterteilen lässt.

Komponentenfläche

Die gesamte Grundfläche, die einer Komponente zugeordnet ist.

Grundfläche

Die Fläche einer normalerweise horizontal gelegenen, dauerhaften, lasttragenden Konstruktion für jede Ebene eines **Gebäudes**.

Maßgebliche innere Raumbegrenzung

Die innere fertig bearbeitete Oberfläche, die mindestens 50 % der Oberfläche jedes **vertikalen Abschnitts** einschließt, die eine innere Umfassung bildet.

IPMS

International Property Measurement Standards (Internationale Flächenermittlungsstandards für Immobilien)

IPMSC

International Property Measurement Standards Coalition (Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich)

IPMS 1

Die Summe der Flächen jeder Ebene eines **Gebäudes**, gemessen am äußeren Rand der Gebäudehülle und geschossweise dokumentiert.

IPMS 2 – Büro

Die Summe der Flächen jeder Ebene eines Bürogebäudes, gemessen bis zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung und geschossweise dokumentiert.

IPMS 3 – Büro

Die für einen Mieter exklusiv verfügbare Grundfläche, ermittelt ohne gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen und geschossweise dokumentiert.

Immobilie

Liegenschaft mit aufstehendem Gebäude.

Immobilienwirtschaft, Immobilienbranche

Beinhaltet **Nutzer, Dienstleister und Dritte**.

Dienstleister

Beliebiges Rechtssubjekt, das einen Nutzer in immobilienbezogenen Angelegenheiten berät; hierzu zählen unter anderem Wertgutachter, Immobiliensachverständige, Facility Managers, Immobilienverwalter, Vermögensverwalter, Grundstücks- und Immobilienmakler, Vermesser, Baukostenberater, (Innen-)Architekten und Ingenieure.

Flächenermittler

Ein **Dienstleister**, z.B. **Vermessungsingenieur** oder **Vermessungstechniker**, der aufgrund seiner Ausbildung oder beruflichen Erfahrung entsprechend qualifiziert ist, **Gebäude** gemäß **IPMS** zu vermessen.

Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen

Teile eines **Gebäudes**, in denen sich gemeinschaftlich genutzte oder allgemein zugängliche Einrichtungen befinden, die in der Regel im Laufe der Zeit unverändert bleiben; hierzu zählen z. B. Treppen, Rolltreppen, Fahrstühle/Aufzüge und Maschinenräume, Toiletten, Putzräume, technische Funktionsräume, Flucht- und Rettungswege sowie Wartungsräume.

Dritte

Beliebiges Rechtssubjekt, ausgenommen Nutzer oder Dienstleister, das an Flächenermittlungen im Immobilienbereich interessiert ist; hierzu zählen u. a. Behörden, Banken, andere Immobilienfinanziers, Datenanalysten und Marktforscher.

Nutzer

Eigennutzer, Immobilienentwickler, Investor, Käufer, Verkäufer, Vermieter oder Mieter.

Wertgutachter

Ein Dienstleister, der über eine vorgeschriebene berufliche Qualifikation verfügt, um Bewertungen zu wirtschaftlichen oder steuerlichen Zwecken vornehmen zu dürfen.

Vertikaler Abschnitt

Jeder Teil eines Fensters, einer Wand oder eines äußeren Konstruktionsmerkmals eines Bürogebäudes, deren fertig bearbeitete innere Oberfläche sich von der fertig bearbeiteten inneren Oberfläche des benachbarten Fensters, der benachbarten Wand oder des benachbarten äußeren Konstruktionsmerkmals unterscheidet, wobei vorhandene Pfeiler ignoriert werden.

1.2 Ziel der Standards

Das Ziel von **IPMS** besteht in der Schaffung einheitlicher Ermittlungsgrundlagen und Messregeln für die Vermessung und Flächenermittlung von Immobilien. **IPMS** erfüllt die Anforderungen von Immobiliennutzern hinsichtlich der Einheitlichkeit bei Messung und Dokumentation. Bislang weichen die ermittelten Flächen in ein und demselben Gebäude zu identischen Gebäuden je nach Land und manchmal sogar innerhalb eines Landes erheblich voneinander ab, was den unterschiedlichen Ermittlungsgrundlagen und Messregeln geschuldet ist. Die mit **IPMS** ermittelten Flächen und können für Bewertungs-, Transaktions- und Vergleichszwecke verwendet werden.

Dies ist auch für Dienstleister und Dritte von erheblicher Bedeutung, da somit zuverlässiges Datenmaterial zur Verfügung steht, das im Rahmen der Immobilienfinanzierung, für die Gebäudeverwaltung und das Facility Management sowie für Studien und sonstige Zwecke eingesetzt werden kann.

1.3 Verwendung der Standards

IPMS kann für alle zwischen **Nutzern**, **Dienstleistern** und Dritten vereinbarten Zwecke verwendet werden.

Gegebenenfalls kann **IPMS** bestehende Flächenermittlungsstandards vergleichbar machen, indem eine gemeinsame Grundlage zur Verfügung gestellt.

Teil 2: Grundsätze für die Flächenermittlung

2.1 Allgemeine Grundsätze für die Ermittlung und Berechnung

Das SSC hat die folgenden allgemeinen Grundsätze für die Ermittlung und Berechnung von Flächen übernommen, die für alle Gebäude gelten:

1. Das Objekt muss für die Vermessung und Flächenberechnung geeignet sein.
2. Die Flächenermittlung muss objektiv überprüfbar sein.
3. Die Flächenermittlung muss eindeutig dokumentiert sein und folgende Punkte enthalten:
 - Der verwendete IPMS-Standard, z. B. IPMS 1, IPMS 2 – Büro oder IPMS 3 – Büro
 - Das Verfahren der Flächenermittlung
 - Die Maßeinheit
 - Die Maßtoleranz
 - Das Datum der Ermittlung
4. Wenn eine Verbindung bzw. ein Bezug zu einem anderen Standard hergestellt wird, muss die Abstimmung zwischen IPMS und dem betreffenden Bezugs- bzw. Vergleichsstandard dokumentiert werden.
5. Es wird zweifellos auch Situationen geben, die nicht direkt durch IPMS abgedeckt sind. Unter diesen Umständen müssen die Grundsätze von IPMS nach einem sinnvollen Ansatz extrapoliert werden.

2.2 Best Practice

2.2.1 Allgemeine Empfehlungen

Das SSC empfiehlt, sämtliche IPMS-Messungen jeweils durch CAD-Zeichnungen (Computer-Aided Design; computergestützte Konstruktion) oder BIM-Daten (Building Information Modeling; Gebäudedatenmodellierung) zu unterstützen; wenn jedoch andere Zeichnungen als Grundlage für die Flächenermittlungen dienen, sollten die Zeichnungen mit kommentierten Bemaßungen versehen werden, so dass nicht allein auf eine maßstabsgetreue Darstellung vertraut werden muss.

Der Dienstleister muss dokumentieren, wie die **Grundfläche** ermittelt wurde, z. B. anhand von CAD-Zeichnungen, anderen Zeichnungen bzw. anhand von örtlicher Vermessung, z.B. mit Lasermessung oder Bandmaß.

Flächen für IPMS 1 sind den Zeichnungen zu entnehmen oder vor Ort zu ermitteln. Für IPMS 2 – Büro und IPMS 3 – Büro ist bis zur **maßgeblichen inneren Raumbegrenzung** für Außenwände oder ansonsten horizontal bis zu den Wand-Boden-Anschlüssen zu messen, wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlage sowie Rohrleitungen bei der Messung unberücksichtigt bleiben.

Die Flächen sind für jedes Gebäude einzeln zu ermitteln und geschossweise zu dokumentieren.

2.2.2 Maßseinheit

Messungen und Berechnungen sind in der Maßseinheit vorzunehmen, die in dem betreffenden Land allgemein gebräuchlich ist.

Nutzer und **Dritte** können unter Umständen verlangen, dass Messwerte umgerechnet werden; in diesem Fall muss der Umrechnungsfaktor ebenfalls angegeben werden.

2.2.3 Maßtoleranz

Die Maßtoleranz ist im Leistungsumfang und im Protokoll anzugeben. Der **Dienstleister** sollte einen angemessenen Toleranzgrad angeben, wobei die Art des Auftrags, die verfügbare Ausrüstung und die zum Zeitpunkt der Messung herrschenden Bedingungen zu berücksichtigen sind.

2.2.4 Dokumentation der Flächenermittlung

Jede Dokumentation einer IPMS-Flächenermittlung, die an einen **Nutzer** übermittelt wird, sollte nach Möglichkeit Querverweise auf eine Zeichnung mit farbigen Kennzeichnungen und nötigenfalls auch auf ein Tabellenblatt für **Komponentenflächen** enthalten, wenn die Protokollierung gemäß **IPMS 2 – Büro** erfolgt.

2.3 Flächen mit Nutzungseinschränkungen

Dienstleister müssen berücksichtigen, dass in bestimmten Märkten **Gebäude** auch Flächen enthalten können, die aufgrund behördlicher Auflagen oder arbeitsrechtlicher Vorschriften in dem betreffenden Land nicht vermietet oder genutzt werden dürfen. Derartige Flächen und diesbezügliche Einschränkungen sind zu bestimmen, zu vermessen bzw. zu ermitteln und gesondert in den dokumentierten IPMS-Flächen aufzuführen. Wenn beispielsweise für Flächen eine Höhenbeschränkung gilt, muss die jeweilige Höhe in der Dokumentation zur IPMS-Flächenermittlung und im zugehörigen Tabellenblatt angegeben werden.

Nutzer und **Dritte** sollten insbesondere beachten, dass die Einbeziehung von ermittelten Flächen in die Flächendokumentation nach IPMS nicht notwendigerweise bedeutet, dass diese Flächen rechtmäßig nutzbar oder vermietbar sind.

Die nachfolgend aufgeführten Beispiele stellen keine abschließende oder erschöpfende Aufzählung dar:

Beispiel 1 – Flächendifferenz zur maßgeblichen inneren Raumbegrenzung

Möglicherweise ist es notwendig, eine ggf. bestehende Differenz der **Grundfläche** zwischen Messungen anzugeben, die einerseits bis zur **maßgeblichen inneren Raumbegrenzung** und andererseits bis zum Wand-Boden-Anschluss vorgenommen wurden.

Beispiel 2 – Flächen mit begrenzter Raumhöhe

In verschiedenen Märkten sind Flächen mit begrenzter Raumhöhe separat aufzuführen, wobei die fragliche Höhe je nach Land unterschiedlich sein kann.

Beispiel 3 – Flächen mit begrenztem Tageslicheinfall

In verschiedenen Ländern sind Flächen mit begrenztem Tageslicheinfall, d. h. geringer Tageslicheinstrahlung, in einem **Gebäude** unter Umständen gesondert aufzuführen.

Beispiel 4 – Ober- und unterirdische Flächen

Ein Gebäude besteht im Allgemeinen aus ober- und unterirdischen Geschossen. Für Vermessungszwecke und Flächenermittlungen ist diese Unterscheidung möglicherweise dafür relevant, wie die Räumlichkeiten nach Maßgabe arbeitsrechtlicher Vorschriften oder Regelungen zur Eignung für bestimmte Nutzungszwecke genutzt werden dürfen oder wie sie besteuert werden.

2.4 Umgang mit unterschiedlichen Ermittlungsgrundlagen und Messregeln

Das SSC ist sich darüber im Klaren, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Flächenermittlungsstandards genutzt werden. In manchen Ländern wird die **Grundfläche** bis zum Wand-Flur-Anschluss gemessen, wohingegen in anderen Ländern bei einer Messung der Mittelpunkt von Wänden oder die äußere Raumbegrenzung maßgeblich ist. Verschiedene Länder haben unterschiedliche Definitionen für die maßgebliche Begrenzung einer inneren fertig bearbeiteten Oberfläche. Deshalb hat das SSC den Begriff der **maßgeblichen inneren Raumbegrenzung** geprägt, um Messpunkte **IPMS 2 – Büro** und **IPMS 3 – Büro** zu definieren.

Nutzer und Dienstleister, die sich auf andere Flächenermittlungsstandards beziehen möchten, müssen ggf. die Abweichung der **Grundfläche** gegenüber einer Ermittlung nach IPMS ermitteln und ausweisen.

Teil 3: IPMS-Standards

Die IPMS-Standards sind:

- IPMS 1
- IPMS 2 – Büro
- IPMS 3 – Büro

3.1 IPMS 1

3.1.1 Anwendungsbereich

IPMS 1 wird für die Ermittlung der Fläche eines **Gebäudes**, einschließlich seiner Außenwände, genutzt. In einigen Märkten kann dieser Standard auch für Planungszwecke oder zur Kostenkalkulation von Bauvorhaben Verwendung finden.

3.1.2 Definition

IPMS 1: Die Summe der Flächen auf jeder Ebene eines **Gebäudes**, gemessen am äußeren Rand der Gebäudehülle und geschossweise dokumentiert.

Die Definition des Begriffs IPMS 1 ist für alle Gebäudeklassen identisch.

In vielen Märkten, jedoch nicht weltweit, ist hierfür der Begriff Gross External Area gebräuchlich.

Inbegriffene Flächen:

Die Grundfläche von Untergeschossen wird ermittelt, indem man den äußeren Rand der Gebäudehülle auf Erdgeschosebene nach unten verlängert oder aber eine Wandstärke annimmt, falls sich die Ausdehnung des Untergeschosses von der Grundfläche des **Gebäudes** unterscheidet.

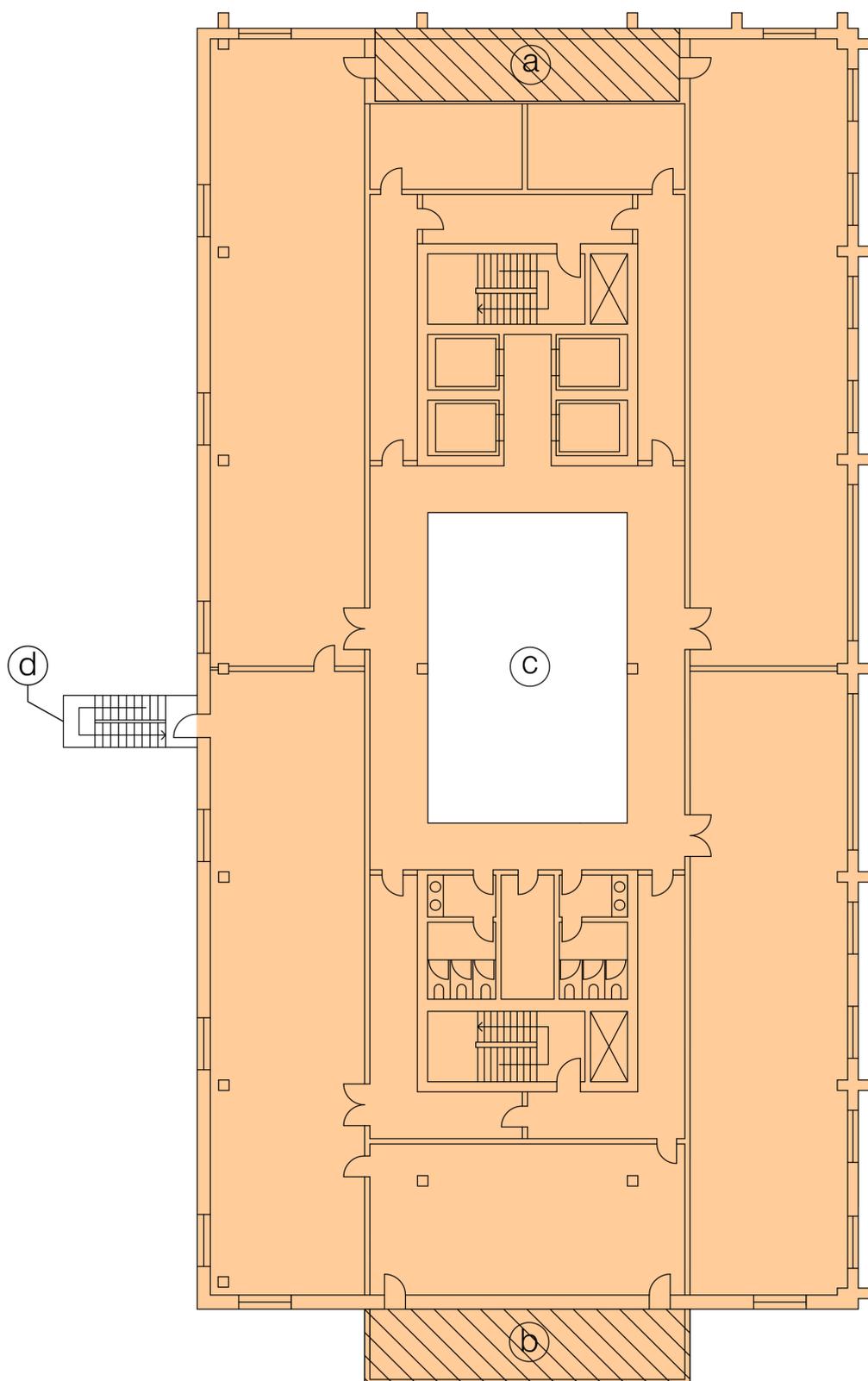
Flächen, die gesondert auszuweisen sind:

Flächen von Balkonen, Laubengängen und allgemein zugänglichen Dachterrassen sind bis zur jeweiligen äußeren Begrenzung zu ermitteln und auszuweisen.

Ausgeschlossene Flächen:

Bei Flächenermittlungen nach IPMS 1 werden folgende Flächen/Bereiche nicht berücksichtigt:

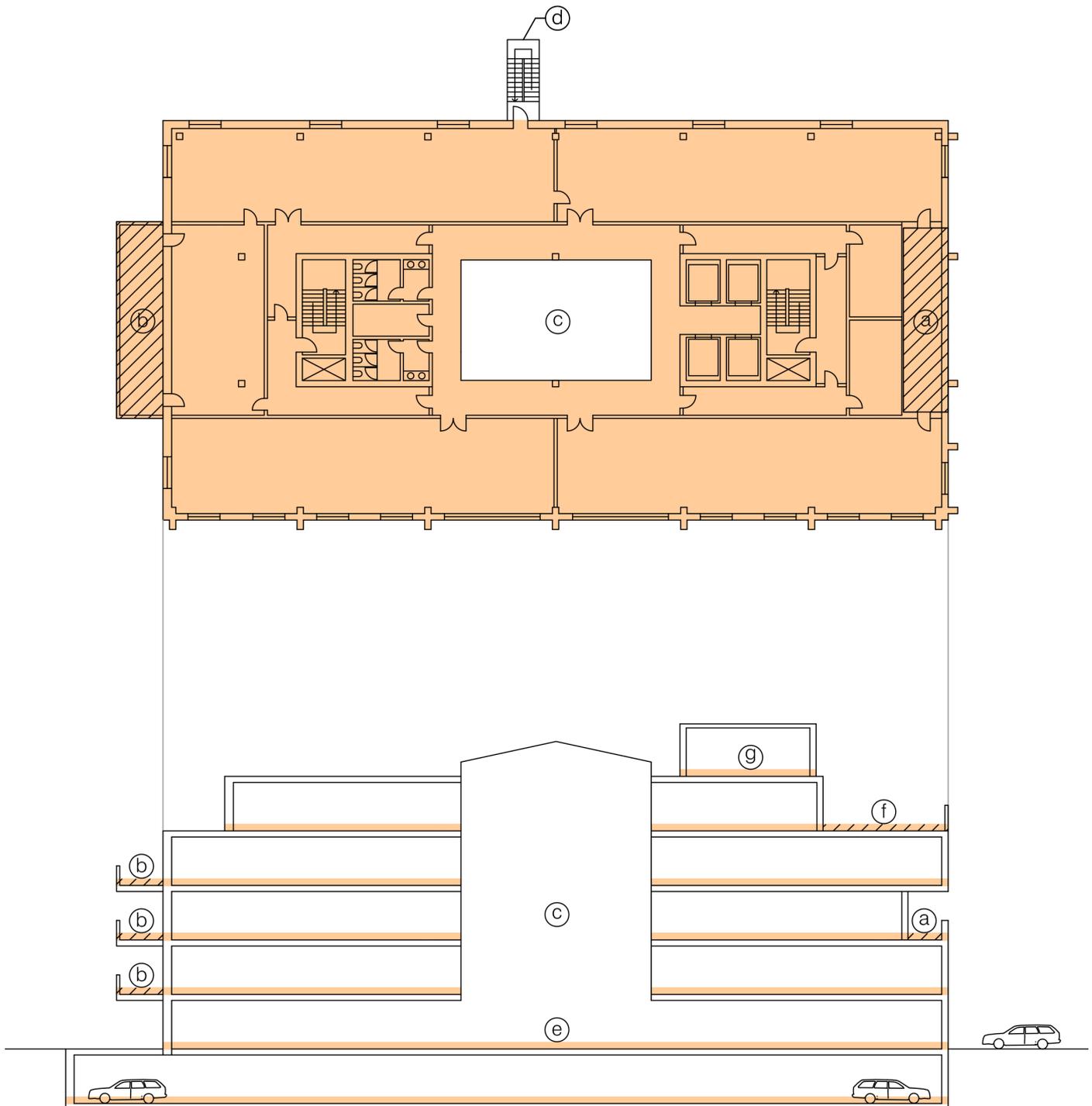
- Offene Lichthöfe sowie der Luftraum eines Atriums
- Offene Außentreppen, die kein untrennbarer Bestandteil des Bauwerks sind, z. B. eine außenliegende Feuerleiter
- Innenhöfe, Terrassen und Veranden auf Erdgeschosebene, Außenparkplätze, Abstellflächen für Ausrüstungsgegenstände, Kühlgeräte und Müllcontainer sowie sonstige nicht allseitig umschlossene oder nicht überdeckte Flächen auf Erdgeschosebene sind nicht Bestandteil von IPMS 1, können jedoch ermittelt und gesondert ausgewiesen werden.



Schema 1: IPMS 1 – Obergeschoss

- a) Loggia
- b) Balkon
- c) Offener Lichthof/Luftraum eines Atriums
- d) Offene Außentreppe (kein integraler Bestandteil der Konstruktion)

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.



Schema 2: IPMS 1 – Plan und Schnitt

- | | |
|--|-----------------------------|
| a) Loggia | e) Atrium, ebenerdig |
| b) Balkon | f) Dachterrasse |
| c) Offener Lichthof/Luftraum eines Atriums | g) Maschinenraum für Aufzug |
| d) Offene Außentreppe (kein integraler Bestandteil der Konstruktion) | |

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.

3.2 IPMS 2 – Büro

3.2.1 Anwendungsbereich

Der Standard **IPMS 2 – Büro** gilt für die Ermittlung der Innenfläche und zur Kategorisierung der Raumnutzung von Bürogebäuden. Dieser Standard kann zur Überprüfung der Flächeneffizienz und für Benchmarking-Zwecke verwendet werden, z. B. von Vermögensverwaltern, Maklern, Baukostenberatern, Facility Managern, Mietern, Eigentümern, Immobilienverwaltern, Forschern und Wertgutachtern.

Die **Komponentenflächen** in **IPMS 2 – Büro** ermöglichen es **Nutzern** und **Dienstleistern**, direkte Vergleiche zwischen Grundflächen anzustellen, die auf Daten unterschiedlicher Flächendefinitionen beruhen.

3.2.2 Definition

IPMS 2 – Büro: Die Summe der Flächen jeder Ebene eines Bürogebäudes, gemessen bis zur **maßgeblichen inneren Raumbegrenzung** (siehe 3.2.3) und geschossweise dokumentiert.

In vielen Märkten, jedoch nicht weltweit, ist hierfür der Begriff Gross Internal Area gebräuchlich.

Inbegriffene Flächen:

Der Standard **IPMS 2 – Büro** beinhaltet alle Flächen, einschließlich Innenwände, Pfeiler und umschlossene Verbindungs- oder Durchgänge zwischen einzelnen **Gebäuden**, die für eine direkte oder indirekte Nutzung zur Verfügung stehen. Überdachte Lufträume wie Atrien sind nur auf der Ebene ihres untersten Geschosses inbegriffen.

Flächen, die gesondert auszuweisen sind:

Balkone, Laubengänge und allgemein zugängliche Dachterrassen sind bis zur jeweiligen inneren Raumbegrenzung zu ermitteln und gesondert auszuweisen (siehe Seite 19: Komponentenfläche H).

Ausgeschlossene Flächen:

Bei Flächenermittlungen nach **IPMS 2 – Büro** werden folgende Flächen nicht berücksichtigt:

- Offene Lichthöfe sowie der Luftraum eines Atriums
- Innenhöfe, Terrassen und Veranden auf Erdgeschosebene, die kein Bestandteil der Gebäudekonstruktion sind, Außenparkplätze, Abstellflächen für Ausrüstungsgegenstände, Kühlgeräte und Müllcontainer sowie sonstige nicht vollständig umschlossene oder nicht überdeckte Flächen auf Erdgeschoeshöhe sind nicht Bestandteil von **IPMS 2 – Büro**, können jedoch ermittelt und gesondert ausgewiesen werden.

3.2.3 Maßgebliche innere Raumbegrenzung

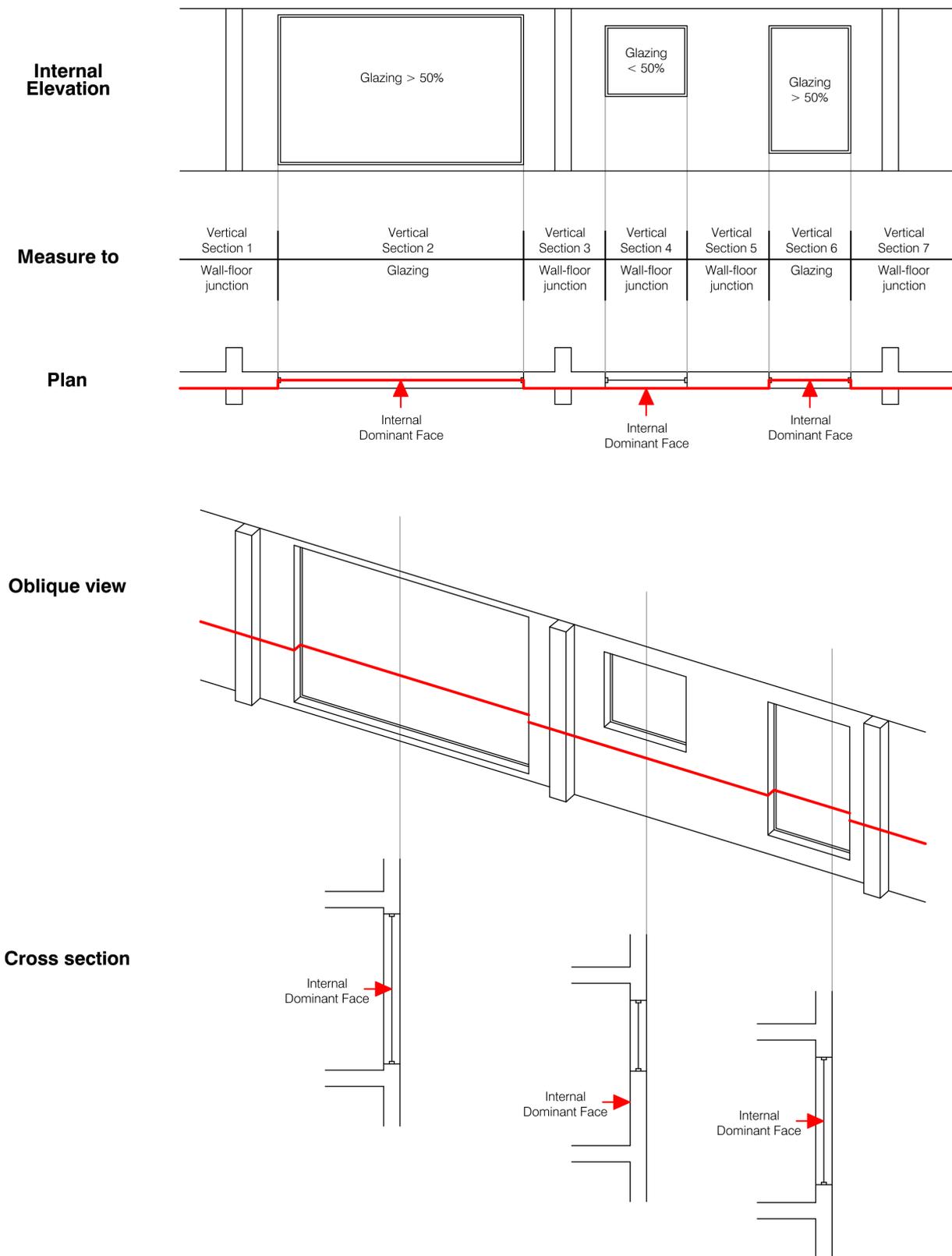
Die **maßgebliche innere Raumbegrenzung** ist die innere Fertigoberfläche, die mindestens 50 % der Oberfläche eines **vertikalen Abschnitts** einnimmt.

Ein **vertikaler Abschnitt** ist jeweils ein Abschnitt der äußeren Gebäudehülle, z.B. eines Fensters, einer Wand oder eines äußeren Konstruktionsmerkmals eines Bürogebäudes, deren fertig bearbeitete innere Oberfläche sich von der entsprechenden inneren Oberfläche des benachbarten Abschnitt unterscheidet, wobei vorhandene Stützen unberücksichtigt bleiben.

Wenn keine **maßgebliche innere Raumbegrenzung** vorhanden ist, weil keine Raumbegrenzung in einem **vertikalen Abschnitt** mehr als 50 % einnimmt, oder wenn die **maßgebliche innere Raumbegrenzung** nicht vertikal verläuft, muss bis zum Wand-Boden-Anschluss gemessen werden, wobei Fußleisten, Kabelkanäle, Heizkörper und Klimaanlagen sowie Rohrleitungen unberücksichtigt bleiben.

Bei der Ermittlung der **maßgeblichen inneren Raumbegrenzung** eines **vertikalen Abschnitts** sind die folgenden Hinweise zu beachten :

- Fuß- oder Scheuerleisten und dekorative Elemente gelten nicht als Teil einer Wand.
- Stützen bleiben unberücksichtigt.
- Fensterrahmen und -pfosten gelten als Bestandteile des Fensters.
- Klimageräte, Kabelkanäle und dekorative Elemente wie z.B. Gesimse bleiben unberücksichtigt.



Schema 3: Maßgebliche innere Raumbegrenzung

IPMS 2 – Büro beinhaltet die Summe der folgenden acht **Komponentenflächen**.

- Komponentenfläche A Vertikale Durchdringungen**
Vertikale Durchdringungen wie z.B. Treppen, Fahrstuhl-/Aufzugsschächte und Rohrleitungen. Durchdringung, deren Fläche weniger als 0,25 m² beträgt, unberücksichtigt bleibt.
- Komponentenfläche B Konstruktive Elemente**
Alle tragenden und aussteifenden Wände und Stützen, die sich innerhalb der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung befinden.
- Komponentenfläche C Technische Einrichtungen**
Alle Technischen Einrichtungen wie z.B. technische Funktionsräume, Maschinenräume für Aufzüge und Wartungsräume.
- Komponentenfläche D Sanitärflächen**
Alle Sanitärflächen wie z.B. WC-Anlagen, Schränke für Putzräume, Dusch- und Umkleieräume.
- Komponentenfläche E Verkehrsflächen**
Alle horizontalen Verkehrsflächen.
- Komponentenfläche F Service-Einrichtungen**
Alle Service-Einrichtungen wie z.B. Cafeterien, Tagespflegeeinrichtungen, Fitnessbereiche und Gebetsräume.
- Komponentenfläche G Arbeitsbereich**
Für Personal, Möbel und Büromaschinen nutzbarer Arbeitsbereich für Bürozzwecke.
- Komponentenfläche H Sonstige Flächen**
Sonstige Flächen wie z.B. Balkone, Laubengänge, im Haus befindliche Stellplatzflächen und Lagerräume.

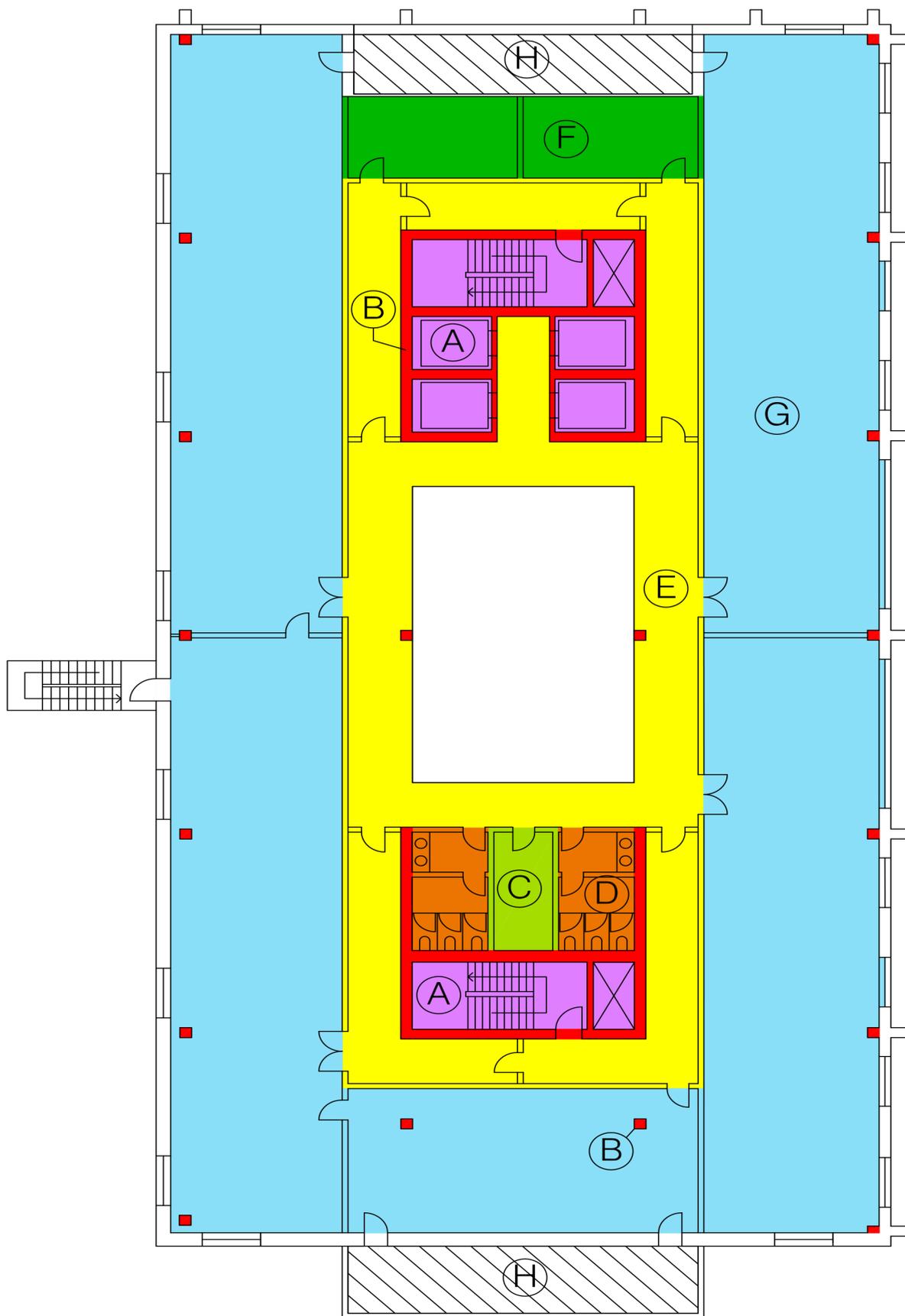
Falls eine Komponentenfläche multifunktional genutzt wird, ist hierfür die hauptsächliche Nutzung anzugeben. Teile der **Komponentenflächen** können unter Umständen als privat eingestuft und somit ausschließlich für einen einzelnen Mieter reserviert oder für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen sein, so dass sie von mehreren Mietern genutzt werden können.

Grundrissebenen sind gemäß der vor Ort üblichen Marktpraxis zu dokumentieren, wobei der Haupteingang anzugeben ist und dementsprechend die übrigen Grundrissebenen aufzuführen sind.

Flächen innerhalb der **Komponentenfläche H**, die nicht für eine direkte bürobezogene Nutzung zur Verfügung stehen, können als Nebenflächen bezeichnet werden. Nebenflächen sind zu ermitteln, können jedoch auch auf andere Weise als mit einer Flächengröße angegeben werden. Beispielsweise kann für eine Tiefgarage auch die Anzahl der Stellplätze ausgewiesen werden.

Flächen mit Nutzungseinschränkungen

Flächen mit Nutzungseinschränkungen gemäß der Definition in Abschnitt 2.3 sind Teil von **IPMS 2 – Büro**, müssen jedoch ebenfalls ermittelt und gesondert ausgewiesen werden.



Schema 4: IPMS 2 – Büro – Komponentenflächen

Mustertabellenblatt für IPMS 2 – Büro

Geschoos	-2	-1	0	1	2	3	4	Gesamt
Komponentenfläche A - Vertikale Durchdringungen								
Beispiel – Treppen, Aufzugsschächte und Rohrleitungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche B - Konstruktive Elemente								
Beispiel – tragende und aussteifende Wände, Stützen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche C - Technische Einrichtungen								
Beispiel – technische Funktionsräume, Maschinenräume für Aufzüge und Wartungsräume	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche D - Sanitärflächen								
Beispiel – WC-Anlagen, Putzräume, Dusch- und Umkleieräume	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche E - Verkehrsflächen								
Beispiel – alle horizontalen Verkehrsflächen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche F - Service-Einrichtungen								
Beispiel – Cafeterien, Tagespflegeeinrichtungen, Fitnessbereiche und Gebetsräume	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0

Mustertabellenblatt für IPMS 2 – Büro, Fortsetzung

Geschoss	-2	-1	0	1	2	3	4	Gesamt
Komponentenfläche G - Arbeitsbereich								
Arbeitsbereich	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0
Komponentenfläche H - Sonstige Flächen								
Beispiel – Balkone, Laubengänge, Stellplatzflächen und Lagerräume **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0

GESAMT IPMS 2 – Büro								
Summe der Komponentenflächen ohne Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt IPMS 2 – Büro	0	0	0	0	0	0	0	0

Zusätzliche Flächen außerhalb von IPMS 2 – Office	
Außenparkplätze	0
Terrassen und Veranden, die nicht Bestandteil der Gebäudekonstruktion sind	0
Sonstige Flächen (Beispiel – Abstellflächen für Ausrüstungsgegenstände, Kühlgeräte und Müllcontainer)	0

* Jede Einschränkung ist ggf. gesondert aufzuführen.

** Der Grad jeder Nutzung innerhalb der Komponentenfläche ist jeweils gesondert aufzuführen.

3.3 IPMS 3 – Büro

3.3.1 Anwendungsbereich

Der Standard **IPMS 3 – Büro** gilt für die Ermittlung von **Grundflächen** mit exklusiver Nutzung. Dieser Standard kann von Immobilienmaklern und -nutzern, Vermögensverwaltern, Facility Managern, Immobilienverwaltern, Marktforschern und **Wertgutachtern** verwendet werden.

IPMS 3 – Büro steht in keinem direkten Zusammenhang zu **IPMS 1** oder **IPMS 2 – Büro** und bezeichnet auch keine **Komponentenfläche** innerhalb von **IPMS 2 – Büro**. Eine einzelne **IPMS 3**-Bürofläche kann sich über das gesamte **Gebäude** erstrecken; es können aber auch mehrere **IPMS 3**-Büroflächen in einem **Gebäude** enthalten sein.

3.3.2 Definition

IPMS 3 – Büro: Die einem Mieter exklusiv zur Verfügung stehende **Grundfläche**, ohne **gemeinschaftlich genutzter Nebenflächen** und Verkehrsflächen, für jedes Gebäude geschossweise ermittelt und dokumentiert.

Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen sind die Teile eines **Gebäudes**, in denen sich gemeinschaftlich genutzte oder allgemein zugängliche Einrichtungen befinden, die üblicherweise im Laufe der Zeit unverändert bleiben; hierzu zählen z. B. Treppen, Rolltreppen, Aufzüge und Maschinenräume, WC-Anlagen, Putzschränke, technische Funktionsräume, Flucht- und Rettungswege und Wartungsräume.

Inbegriffene Flächen:

Alle Innenwände und Stützen innerhalb des exklusiven Bereichs eines Mieters sind Bestandteil von **IPMS 3 – Büro**. Die **Grundfläche** reicht bis zur **maßgeblichen inneren Raumbegrenzung** bzw., wenn eine Mietbereichstrennwand vorhanden ist, bis zur Mittellinie dieser Mietbereichstrennwand.

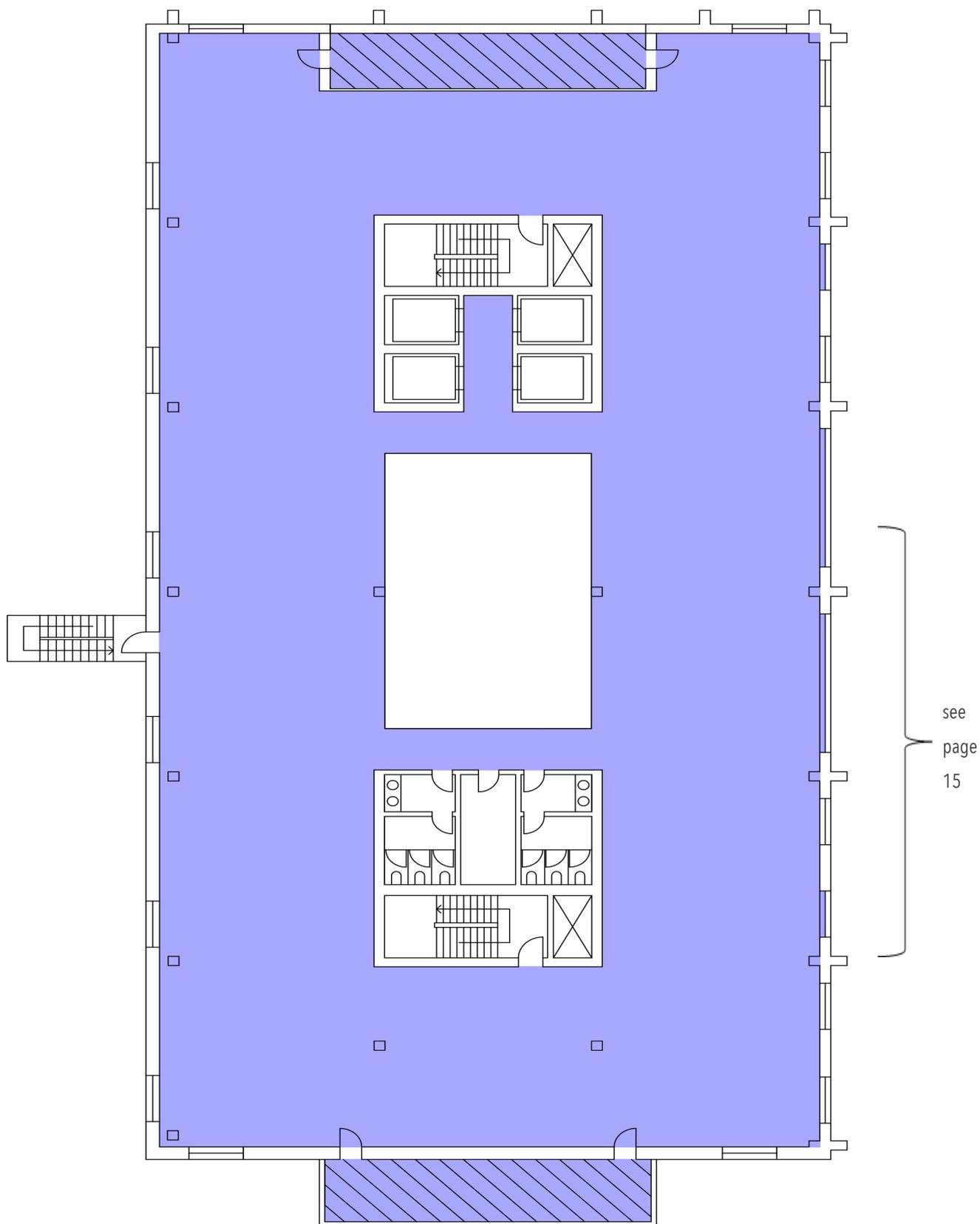
Flächen, die gesondert ausgewiesen sind:

Exklusiv genutzte Balkone, Laubengänge und Dachterrassen sind bis zur jeweiligen inneren Raumbegrenzung zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

Ausgeschlossene Flächen:

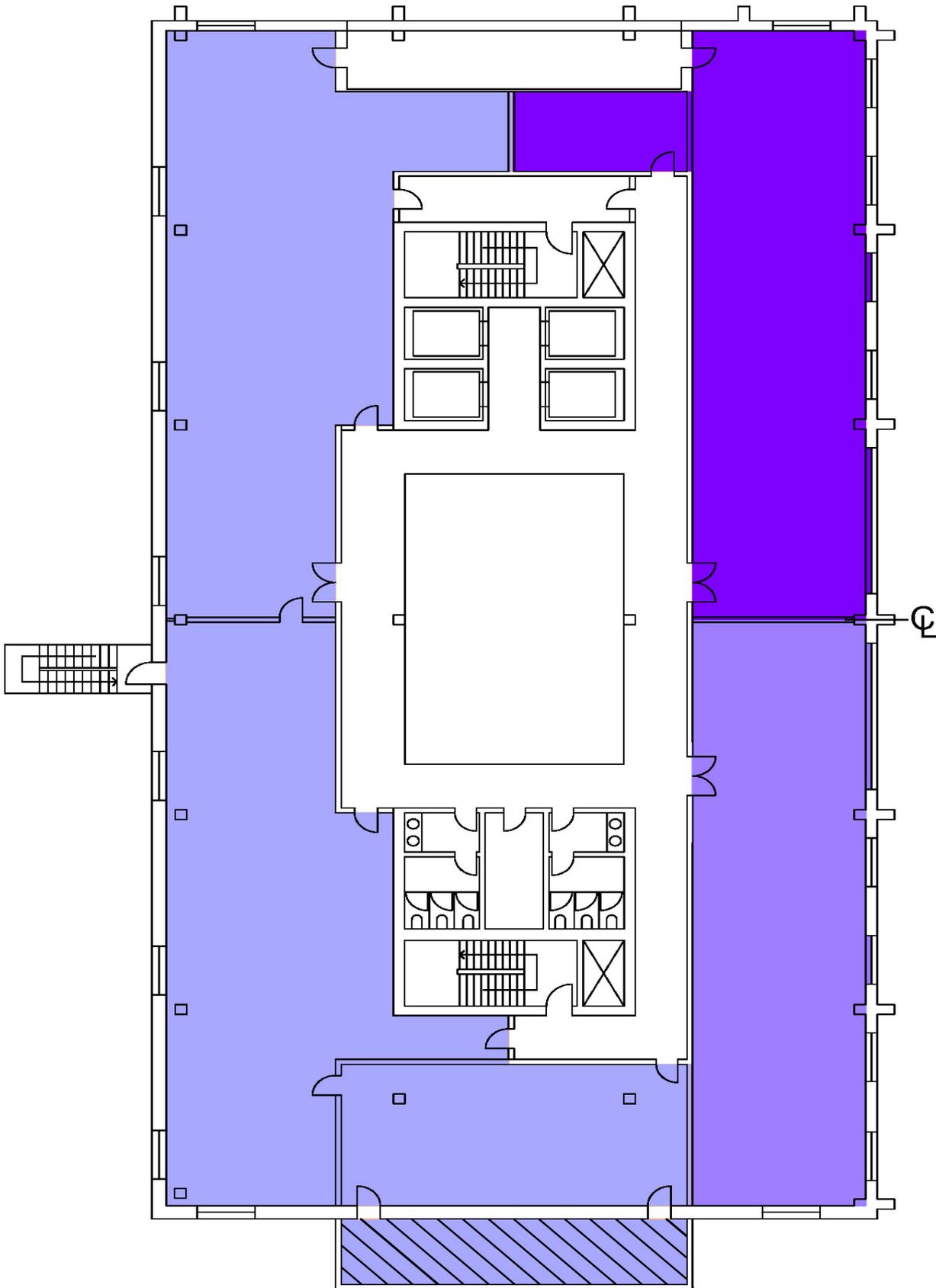
Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen gemäß vorstehender Definition.

Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen können je nach Geschoss unterschiedlich groß ausfallen und sich je nach Nutzungsart des **Gebäudes** unterscheiden. Falls ein gesamtes **Gebäude** durch einen einzelnen Mieter belegt ist, gilt zur Ermittlung des Umfangs der **gemeinschaftlich genutzten Nebenflächen** die hypothetische Annahme, dass das **Gebäude** geschossweise von mehreren Mietern genutzt wird. Falls in einem Geschoss zwei oder mehr Mieter vorhanden sind, ist die Fläche für jeden Mieter gesondert zu ermitteln, wobei gemeinschaftlich genutzte Verkehrsflächen ebenfalls auszuschließen sind.



Schema 5: IPMS 3 – Büro – Obergeschoss, Einzelbelegung

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.



Schema 6: IPMS 3 – Büro – Obergeschoss, Mehrfachbelegung

Schraffierte Flächen müssen gesondert ausgewiesen werden.

Veröffentlicht von der Koalition zur Entwicklung internationaler
Flächenermittlungsstandards im Immobilienbereich (International Property
Measurement Standards Coalition; **IPMSC**).

Die Autoren oder die **IPMSC** übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder
Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die aus den
in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrühren.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition
(**IPMSC**). Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument darf nur unter der Bedingung
kopiert werden, dass in der jeweiligen Kopie ein Vermerk über die Anerkennung des
Urheberrechts der **IPMSC** unter Angabe der vollständigen Webadresse der **IPMSC**,
www.ipmsc.org, enthalten ist, wobei der Name oder Inhalt dieses Dokuments in
keiner Weise verändert oder ergänzt werden darf.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der **IPMSC** weder als Ganzes
noch in Teilen übersetzt oder in beliebigen Medien unter Zuhilfenahme elektronischer,
mechanischer oder sonstiger Mittel, die derzeit bekannt sind oder künftig entwickelt
werden, einschließlich Fotokopier- oder Aufzeichnungsverfahren, oder über beliebige
Informationsspeicher- und Abrufsysteme verbreitet werden. Bei Fragen zur Publikation
oder zum Urheberrecht wenden Sie sich an contact@ipmsc.org.

Part 3 – Code of measuring practice

The RICS *Code of measuring practice* (6th edition, 2007) is reproduced here in full. It is now global, with effect from 18 May 2015, and continues to provide guidance to professionals on the measurement of all property types except office buildings, which are covered by the professional statement for the measurement of office buildings.

The information set out within the Code represents best practice and RICS strongly advises its use by members.

Code of measuring practice

6th edition



Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

under the RICS Books imprint
Surveyor Court
Westwood Business Park
Coventry CV4 8JE
UK

www.rics.org

No responsibility for loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the author or RICS.

Produced by the RICS Property Measurement Group.

First published 1979
Second edition 1987
Third edition 1990
Fourth edition 1993
Fifth edition 2001

ISBN 978 1 84219 332 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) August 2007. Copyright in all or part of this publication rests with RICS, and save by prior consent of RICS, no part or parts shall be reproduced by any means electronic, mechanical, photocopying or otherwise, now known or to be devised.

Contents

- Introduction 1**

- Applications reference [4]**

- Core definitions and diagrams [6]**
 - Gross External Area [6]
 - Gross Internal Area..... [10]
 - Net Internal Area [14]

- Technical definitions and diagrams.....[20]**

- Special use definitions and diagrams.....[24]**
 - Shops [24]
 - Residential Agency Guidelines [28]
 - Residential Valuations..... [30]
 - Net Sales Area [30]
 - Effective Floor Area [30]
 - Leisure [32]

Introduction

Purpose of the Code

The purpose of the Code is to provide succinct, precise definitions to permit the accurate measurement of buildings and land, the calculation of the sizes (areas and volumes) and the description or specification of land and buildings on a common and consistent basis. This may be required for valuation, management, conveyancing, planning, taxation, sale, letting, or acquisition purposes.

The Code is intended for use in the UK only. **[With effect from 18 May 2015 this code became globally applicable.]**

Status of the Code

This Code is a Guidance Note. It provides advice to Members of the RICS on aspects of the profession. Where procedures are recommended for specific professional tasks, these are intended to embody 'best practice', i.e. procedures which in the opinion of the RICS meet a high standard of professional competence.

Members are not required to follow the advice and recommendations contained in the Note.

They should however note the following points. When an allegation of professional negligence is made against a surveyor, the Court is likely to take account of the contents of any relevant Guidance Notes published by the RICS in deciding whether or not the surveyor had acted with reasonable competence.

In the opinion of the RICS, a Member conforming to the practices recommended in this Note should have at least a partial defence to an allegation of negligence by virtue of having followed these practices.

However, Members have the responsibility of deciding when it is appropriate to follow the guidance. If it is followed in an appropriate case, the Member will not be exonerated merely because the recommendations were found in an RICS Guidance Note.

On the other hand, it does not follow that a Member will be adjudged negligent if he has not followed the practices recommended in this Note.

It is for each individual surveyor to decide on the appropriate procedure to follow in any professional task. However, where Members depart from the practice recommended in this Note, they should do so only for good reason. In the event of litigation, the Court may require them to explain why they decided not to adopt the recommended practice.

In addition, Guidance Notes are relevant to professional competence in that each surveyor should be up to date and should have informed himself of Guidance Notes within a reasonable time of their promulgation.

Responsibility to consumers (users of space)

Long established and understood professional responsibilities to clients are matched by statutory obligations to users of property. It is a criminal offence for those involved in estate agency or property development business to give false or misleading information about specified aspects of land (which includes buildings) that are offered for sale. In this context, the *Property Misdescriptions Act 1991* and the *Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992* specifically refer to measurements and sizes. Those involved in the sale of residential and commercial property to the general public carry these statutory obligations.

The Property Measurement Group does not consider there to be a conflict between the statutory obligations to users and contractual responsibilities to clients. Users of the Code must not overlook these requirements, which underlie the approach adopted in this sixth edition.

A code of measurement, not a code of valuation

The Code deals only with standard measurement practice. Valuation techniques such as the zoning of shops for comparison purposes; the adoption of different rates of value for units into areas of limited headroom; special uses; particular forms of construction; whether a room is a basement room; and the like do not form part of the Code. These matters, and the value, if any, to be attributed to any particular floor areas because of their special characteristics, are part of the valuers', estate agents' or developers' judgement, having regard to their contractual and statutory obligations.

The Code is distinct from that relating to the Standard Method of Measurement of Building Works (SMM), which is commonly used in the construction industry and published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Construction Confederation. It is hoped that the Code might be of value to those in the construction industry as a complement to SMM, but in using this Code its primary purpose must be borne in mind.

The Group has not attempted to define everyday words and phrases. To do so is to go beyond the purpose of the

Code. The Group is of the view that most weight should be given to common-sense interpretations and less weight to reliance on semantics, when interpreting the meaning of the Code. The Group has however taken the opportunity to incorporate recent judicial guidance on the meaning of 'usable area'.

The core definitions and marketing issues

In order to make the Code easier to use, especially to those not involved in measuring on a regular basis, the Code contains a hierarchy of definitions. The core definitions are:

- GEA (Gross External Area)
- GIA (Gross Internal Area)
- NIA (Net Internal Area)

It is the advice of the Group that surveyors in their use of the Code, to satisfy their statutory obligations to consumers, rely principally upon NIA when marketing commercial property, or the Residential Agency Guidelines (RAG) when marketing residential property.

The core definitions GEA and GIA are suitable for specialist applications as identified in the Code. GIA can be used for marketing some forms of property, for example industrial. Those using GIA for marketing purposes are advised to take particular care. The Code identifies some of the dangers (for example, GIA 2.12) that could mislead a consumer of space marketed on a GIA basis, should these not be clearly stated.

In its response to a previous draft consultation paper, the Institute of Trading Standards Officers pointed out the line likely to be adopted by the courts. This will be that it does not matter what the professionals may think and understand, it is what the average person thinks and believes that is important in deciding whether statements are misleading or not.

In addition to the core definitions, the Code provides various technical definitions suitable for use in a variety of particular circumstances, and three specialist use definitions for shops, residential and leisure properties.

There may also be accepted conventions for the measurement of specialist types of property. Those concerned with such properties should be aware of any guidance that is provided in the RICS Appraisal and Valuation Standards (the 'Red Book') (published by RICS Books).

State separately

Consideration should be given as to whether it would be of assistance to those using the results of measurement calculations to identify separately certain areas which,

although included in GIA or NIA, may warrant having a differential value applied.

Valuation Office Agency

The Valuation Office Agency has for many years generally adopted the RICS Code as its basis for measuring property both for rating and council tax. This is subject to the following exceptions:

Gross External Area and Gross Internal Area - areas with a headroom of less than 1.5m are excluded rather than included.

Net Internal Area is used for the measurement of industrial and warehouse buildings in some parts of the country. The Agency hopes to be able to complete the substantial work necessary to change entirely to GIA for the planned 2010 rating revaluation.

Accuracy

During preparatory consultations for this sixth edition of the Code, consideration was given to comments received by the Group, both recently and since the time of the publication of the fifth edition, regarding the matter of accuracy.

The Group acknowledges that users of this Code, with the intention that the results are relied on by themselves or others, should all be termed 'professional measurers'. This is irrespective of the degree of technically sophisticated measuring equipment they might choose to employ so as to report 'accurately' on the task at hand. What professional measurers, or their customers, consider to be the required degree of accuracy in terms of the final reported figures is dependent upon the site-specific conditions and circumstances, across the wide spectrum of sites and properties for which the Code may be applied.

The examples given in the fifth edition were intended to illustrate the extremes of application that might be encountered by the professional measurers as they consider the question of 'fitness for purpose', and these examples are still illustrative.

They might pace out the extents of a tarmac car park when valuing an application for interim payment for building works undertaken, but use a hand-held laser measuring device or some technically advanced surveying equipment when measuring the net internal area of office space in a building in the City of London. In the first case, dependent upon circumstances, an accuracy requirement of say +/- 10% of the total area may be acceptable, whereas in the second case a reported figure of better than +/- 1% may be expected, again dependent upon circumstances.

So it is worth identifying the parameters for evaluating the level of accuracy that should be attained:

- What is the purpose of the measurement exercise?
- What is being measured?
- What are the site conditions at the time of measurement?
- What would be the ramifications should the level of accuracy be deemed insufficient for the purpose?

What is beyond question is the need for professional measurers not to mislead, intentionally or unintentionally. The former is obviously the foundation of all professional institutions, not just RICS. The latter is one of risk management, to reduce to a minimum the effect of errors when they occur. In this respect, professional measurers should introduce checking mechanisms to their procedures, processes and equipment as a means of delivering a final product to an agreed level of accuracy. Such mechanisms would include recognised equipment calibration techniques and software check routines, given this electronic age of working and reporting, and an appropriate regime whereby these checks are undertaken and audited.

Given the history of the published Code and the sequence of revisions that have been made since the first publication, it is hoped that these guidelines are sufficiently detailed for the avoidance of misinterpretation and misleading reporting.

There are other RICS publications that consider the topic of accuracy in such detail as deemed applicable to their particular fields of expertise:

- *RICS Manual of Estate Agency: Law and Practice*, (RICS Books, 2004)
- *Surveys of Land, Buildings and Utility Services at Scales of 1:500 and Larger*, 2nd edition (RICS Books, 1996).

In respect of the application of guidelines contained within this Code, the Group considers that the matter of accuracy in measurement exercises be left to practitioners, the professional measurers.

Metrication

Users of the Code are advised that they should adopt metric units as the standard system of measurement. Wide acceptance of metrication will greatly assist a smooth change over for users of the Code and consumers of space alike. Where the client requires reference to imperial units these may be provided as supplementary information, e.g. in parenthesis.

The British Standard BS 8888: 2006 Technical Product Specification (for defining, specifying and graphically representing products) recommends the inclusion of a comma rather than a point as a decimal marker, and a space instead of a comma as a thousand separator. While the convention has not been adopted in this Code, users should take care to ensure that this does not conflict with client requirements.

Applications reference

Core definitions			Page
Gross External Area		Sections 1.0–1.20	[6]
Gross Internal Area		Sections 2.0–2.22	[10]
Net Internal Area		Sections 3.0–3.21	[14]
Use	Definition	Application	Pages
Building cost estimation			
Non residential all purpose	GIA	APP 4	[11]
Residential Insurance	GEA	APP 3	[7]
Estate agency and valuation			
Business use [except those in APP 5]	NIA	APP 9	[15]
Department and variety stores	GIA	APP 5	[11]
Food superstores	GIA	APP 5	[11]
Industrial buildings	GIA or NIA	APP 5	[11]
Offices	NIA	APP 9	[15]
Residential – agency	RAG	APP 20	[29]
Residential – valuation	RV	APP 22	[31]
Retail warehouses	GIA	APP 5	[11]
Shops	NIA or RA	APP 9 or APP 19	[11] or [25]
Valuation of new homes for development purposes	GIA	APP 8 or APP 21	[11] or [31]
Warehouses	GIA or NIA	APP 5	[11]
Property management			
Service charge apportionment	GIA	APP 7	[11]
Service charge apportionment	NIA	APP 11	[15]
Rating			
Business use [except those in APP 6]	NIA	APP 10	[15]
Composite hereditaments	NIA	APP 10	[15]
Council Tax – houses and bungalows	GEA	APP 2	[7]
Council Tax – flats and maisonettes	EFA	APP 22	[31]
Food supermarkets	GIA	APP 6	[11]
Industrial – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Industrial – Scotland	GEA	APP 2	[7]
Offices	NIA	APP 10	[15]
Shops	NIA	APP 10	[15]
Special hereditaments [cost valued]	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – Scotland	GEA	APP 2	[7]

Town planning	GEA	APP 5	[7]
----------------------	-----	-------	-----

Technical Definitions

Building Frontage	BF	APP 18	[21]
Ceiling Height	CH	APP 14	[21]
Clear Internal Height	CIH	APP 13	[21]
Cubic Content	CC	APP 12	[21]
Eaves Height	EH	APP 14	[21]
Gross Site Area	GSA	APP 17	[21]
Maximum Internal Height	MIH	APP 14	[21]
Plot Ratio	PR	APP 18	[21]
Raised Floor Height	RFH	APP 14	[21]
Site Area	SA	APP 15	[21]
Site Depth	SD	APP 18	[21]
Site Frontage	SF	APP 18	[21]

Special use definitions – shops

Ancillary Areas	AA		
Built Depth	BD		
Gross Frontage	GF		
Net Frontage	NF		
Retail Area	RA	APP 19	[25]
Shop Depth	ShD		
Shop Width	SW		
Storage Areas	StoA		

Special use definitions – residential

Effective Floor Area	EFA	APP 22	[31]
Net Sales Area	NSA	APP 21	[31]
Residential Agency Guidelines	GIA	APP 20	[29]
Residential Values	RV		

Core definitions: Gross External Area

1.0 Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

Including		Excluding	
1.1	Perimeter wall thickness and external projections	1.16	External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
1.2	Areas occupied by internal walls and partitions	1.17	Canopies
1.3	Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like	1.18	Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
1.4	Atria and entrance halls, with clear height	1.19	Voids over or under structural, raked or stepped floors
1.5	Internal Balconies	1.20	Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
1.6	Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally		
1.7	Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors		
1.8	Mezzanine areas intended for use with permanent access		
1.9	Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level		
1.10	Outbuildings which share at least one wall with the main building		
1.11	Loading bays		
1.12	Areas with a headroom of less than 1.5m		
1.13	Pavement vaults		
1.14	Garages		
1.15	Conservatories		

Applications

[when to use GEA]

- APP 1 **Town planning** – GEA is the basis of measurement for planning applications and approvals, i.e. site coverage [including plot ratio]
- APP 2 **Rating and council tax** – GEA is the basis of measurement for council tax banding of houses and bungalows [areas with a headroom of less than 1.5m, integral garages and attached structures of inferior quality, e.g. porches, being excluded], and for the rating of warehouses and industrial buildings in Scotland
- APP 3 **Building cost estimation** – GEA is the preferred method of measurement for calculating building costs of residential property for insurance purposes

Notes

[how to use GEA]

- GEA 1 **Diagrams** – diagrams A and B illustrate how to apply GEA
- GEA 2 **Party Walls** – in shared ownership are to be measured to their central line

Diagram A – Example of appropriate dimensions for GEA defined industrial/warehouse end terrace unit

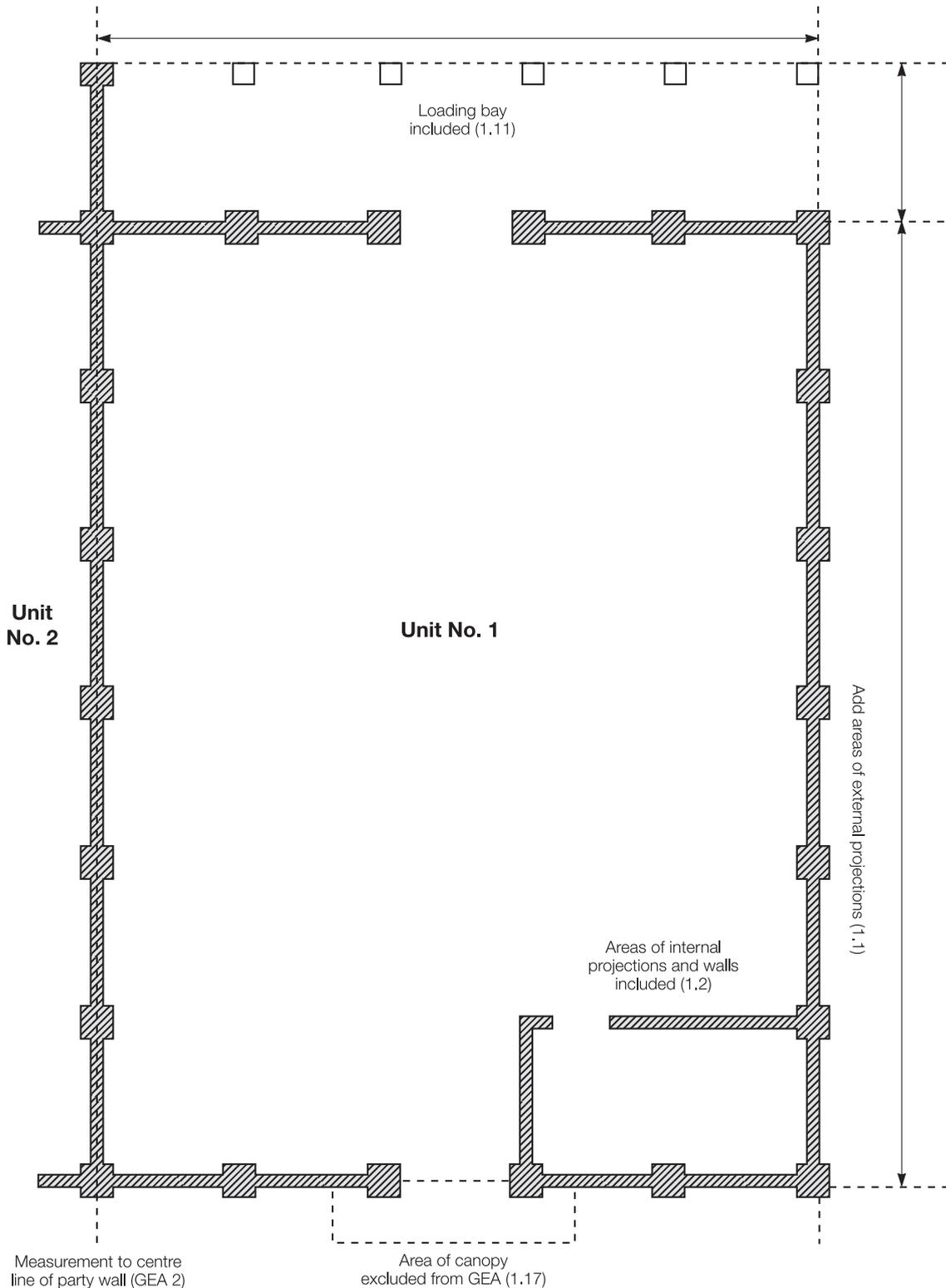
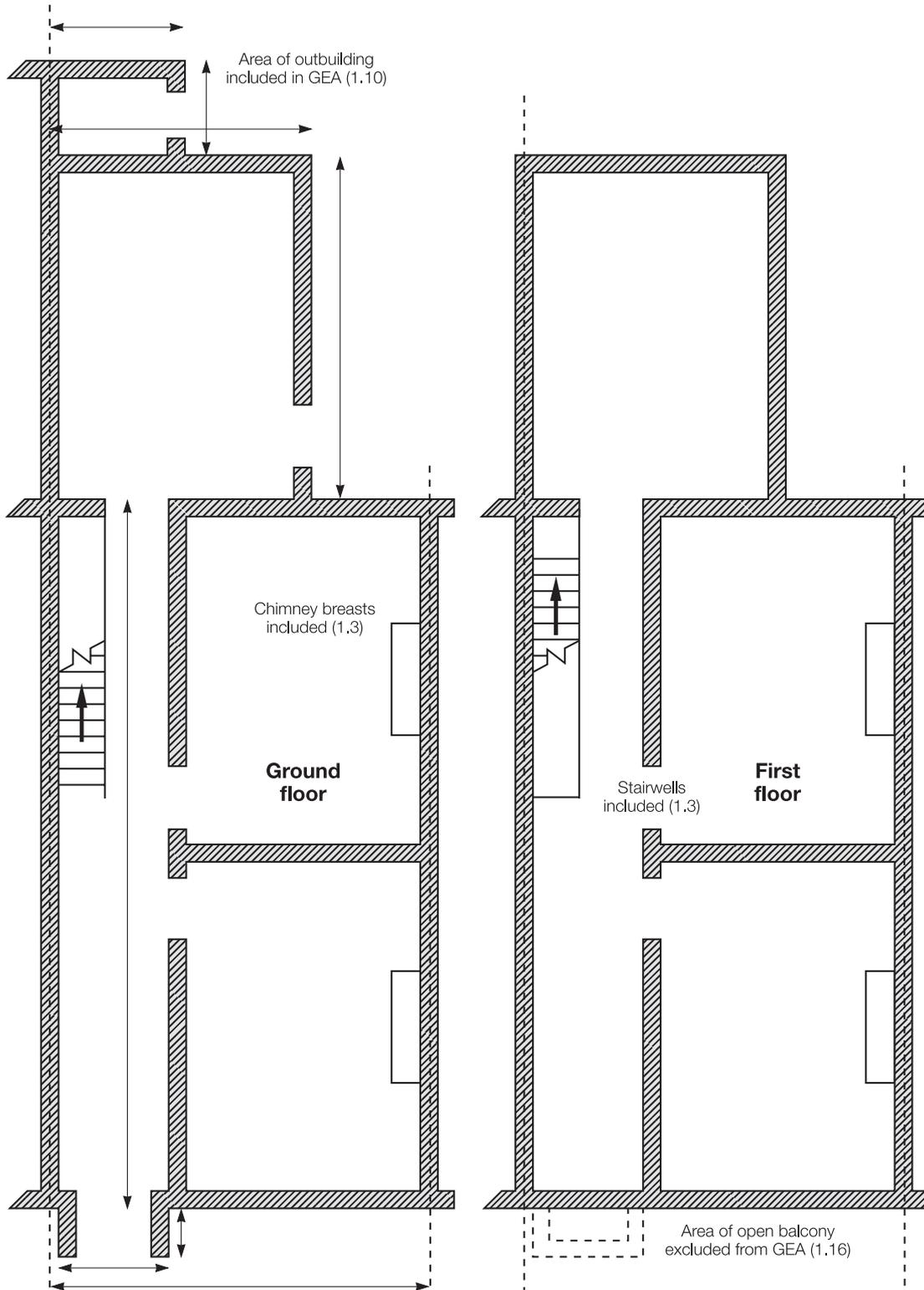


Diagram B – Example of appropriate dimensions for GEA defined terrace house



Core definitions: Gross Internal Area

1.0 Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level [see note GIA 4].

Including	Excluding
2.1 Areas occupied by internal walls and partitions	2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like	2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only	2.20 Canopies
2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like	2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally	2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors	
2.7 Corridors of a permanent essential nature [e.g. fire corridors, smoke lobbies]	
2.8 Mezzanine floor areas with permanent access	
2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level	
2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like	
2.11 Projection rooms	
2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors	
2.13 Loading bays	
2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m [see APP 6]	
2.15 Pavement vaults	
2.16 Garages	
2.17 Conservatories	

Applications

[when to use GIA]

- APP 4 **Building cost estimation** – GIA is a recognised method of measurement for calculating building costs
- APP 5 **Estate agency and valuation** – GIA is a basis of measurement for the marketing and valuation of industrial buildings (including ancillary offices), warehouses, department stores, variety stores and food superstores. For the avoidance of doubt the basis of measurement should be stated
- APP 6 **Rating** – GIA is the basis of measurement in England and Wales for the rating of industrial buildings, warehouses, retail warehouses, department stores, variety stores, food superstores and many specialist classes valued by reference to building cost [areas with a headroom of less than 1.5m being excluded except under stairs]
- APP 7 **Property management** – GIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liabilities
- APP 8 **New homes valuation** – a modified version of GIA is an accepted basis of measurement for the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments [see NSA on page 32]

Notes

[how to use GIA]

- GIA 1 **Diagrams** – diagrams C and D illustrate how to apply GIA
- GIA 2 **Separate buildings** – GIA excludes the thickness of perimeter walls, but includes the thickness of all internal walls. Therefore, it is necessary to identify what constitutes a separate building
- GIA 3 **Advice** – apart from the applications shown, GIA tends to have specialist valuation applications only. Valuers and surveyors who choose this definition for marketing purposes must have regard to the provisions of the Property Misdescriptions Act 1991 and Property Misdescriptions [Specified Matters] Order 1992 [see Introduction on page 1]
- GIA 4 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- GIA 5 **Lift rooms, etc.** – the items covered by 2.9 should be included if housed in a roofed structure having the appearance of permanence [e.g. made of brick or similar building material]
- GIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted
- GIA 7 **Voids** – attention is drawn to the exclusion of voids over atria at upper levels [see 2.3] and the inclusion of voids over stairs, etc. [see 2.12]. Where an atrium-like space is formed to create an entrance feature and this also accommodates a staircase, this does not become a stairwell but remains an atrium measurable at base level only

Diagram C – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit

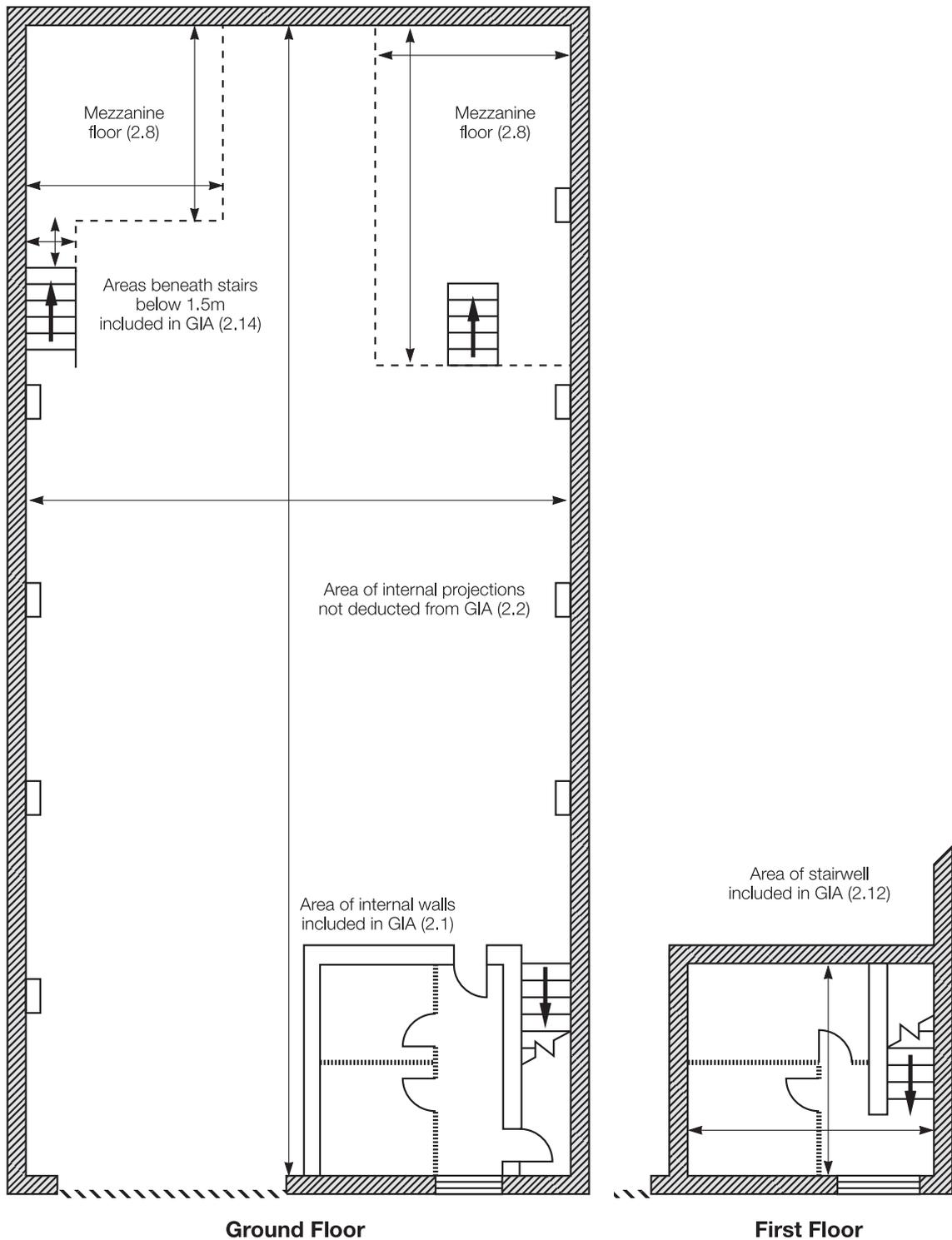
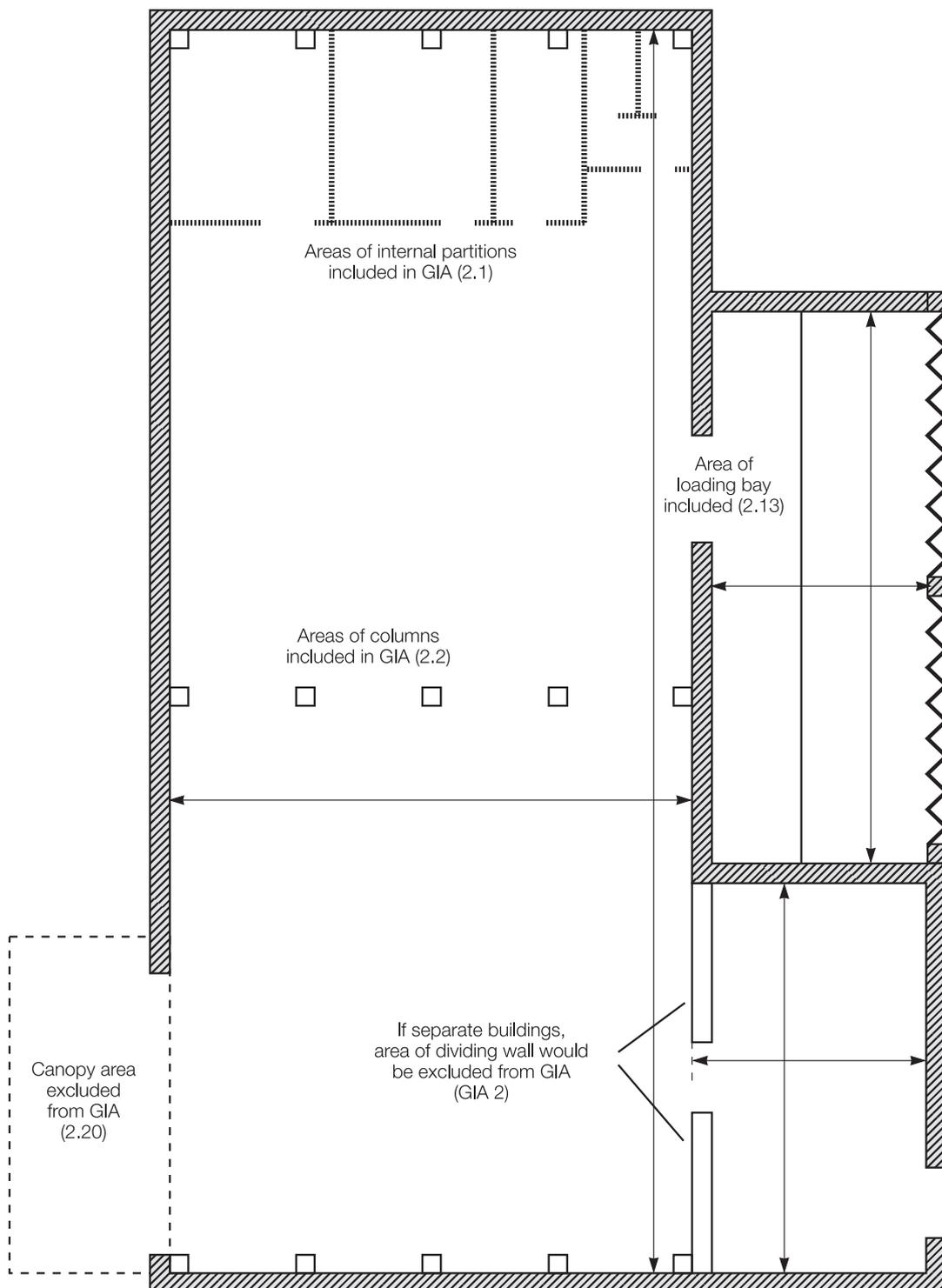


Diagram D – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit



Core definitions: Net Internal Area

3.0 Net Internal Area (NIA)

Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level. [See note NIA 3]

Including		Excluding	
3.1	Atria with clear height above, measured at base level only [but see 3.11]	3.11	Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common [see 3.1 and 3.2]
3.2	Entrance halls [but see 3.11]	3.12	Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
3.3	Notional lift lobbies and notional fire corridors	3.13	Lift rooms, plant rooms, tank rooms [other than those of a trade process nature], fuel stores, and the like
3.4	Kitchens	3.14	Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
3.5	Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas	3.15(a)	Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
3.6	Ramps, sloping areas and steps within usable areas	3.15(b)	Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
3.7	Areas occupied by ventilation/ heating grilles	3.16	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
3.8	Areas occupied by skirting and perimeter trunking	3.17	Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
3.9	Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy	3.18(a)	The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
3.10	Pavement vaults	3.18(b)	The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
		3.19	Areas with a headroom of less than 1.5m
		3.20	Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
		3.21	Vehicle parking areas [the number and type of spaces noted]

Applications

[when to use NIA]

- APP 9 **Estate agency and valuation** – NIA is the basis of measurement for the valuation and marketing of the following types of buildings:
- Shops and supermarkets;
 - offices; and
 - business use [except those in APP 5]
- APP 10 **Rating** – NIA is the principal basis of measurement for rating of shops including supermarkets, offices, business use [except those in APP 6], and composite hereditaments
- APP 11 **Property management** – NIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liability

Notes

[how to use NIA]

- NIA 1 **Usable area** – an area is usable if it can be used for any sensible purpose in connection with the purposes for which the premises are to be used
- NIA 2 **Diagrams** – diagrams E, F, G, H, K, and L illustrate how to apply NIA
- NIA 3 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- NIA 4 **Full-height glazing** – where there is full-height glazing, measurements should be taken to the glazing unless elements of the window structure or design render the space substantially unusable.
- NIA 5 **Advice** – when dealing with rent reviews or lease renewals, the exclusions are generally intended to relate to the premises as demised. Unless otherwise indicated by statutory provision or the terms of the lease, it will not normally be appropriate to exclude demised usable space which has been subsequently converted by a tenant to any of the exclusions listed
- NIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted for valuation and marketing purposes
- NIA 7 **Restricted headroom** – when marketing on an NIA basis it may be appropriate to identify floor areas below full height but above 1.5m
- NIA 8 **Perimeter trunking** – when marketing on an NIA basis reference to the inclusion of perimeter trunking may be appropriate in order not to mislead
- NIA 9 **Corridors** – whether or not a wall defining a corridor is structural or permanent [see 3.15 and 3.17], is a matter of fact. It depends upon the circumstances of the particular case. When marketing on an NIA basis reference to the inclusion of corridors may be appropriate

Diagram E – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined purpose designed offices

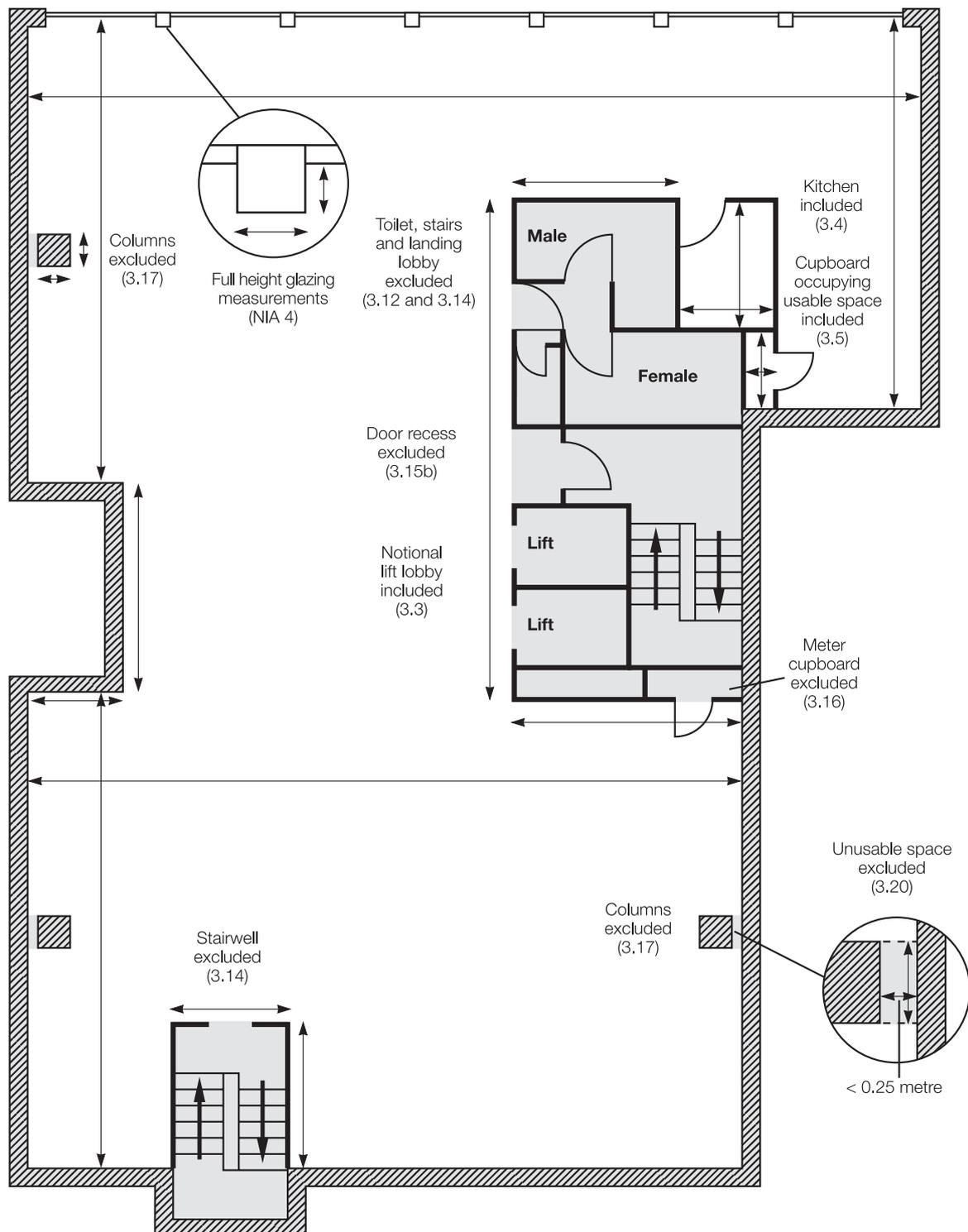


Diagram F – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined offices converted from dwelling house

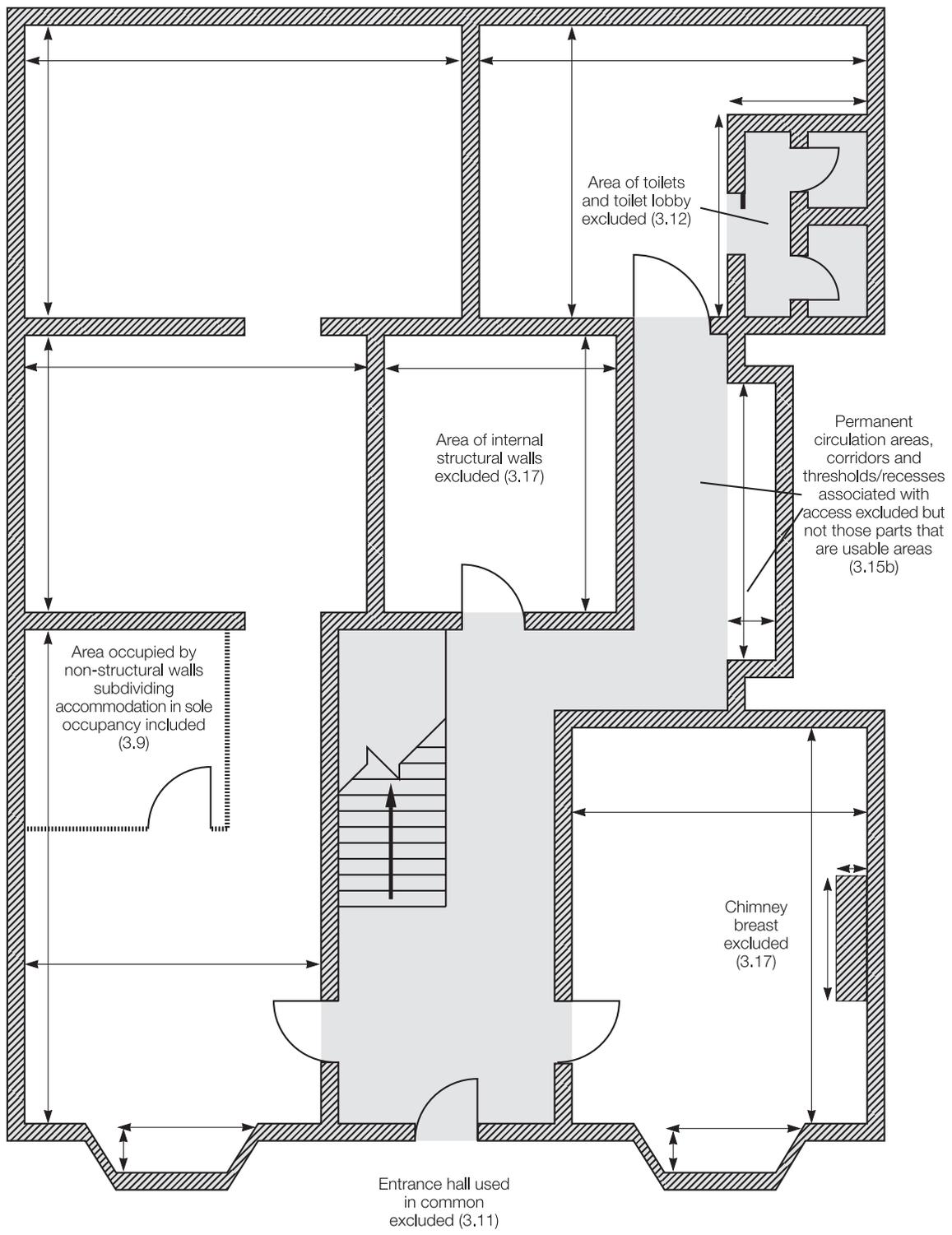


Diagram G – Example of appropriate dimensions for NIA floor areas defined offices (open plan) multiple occupation

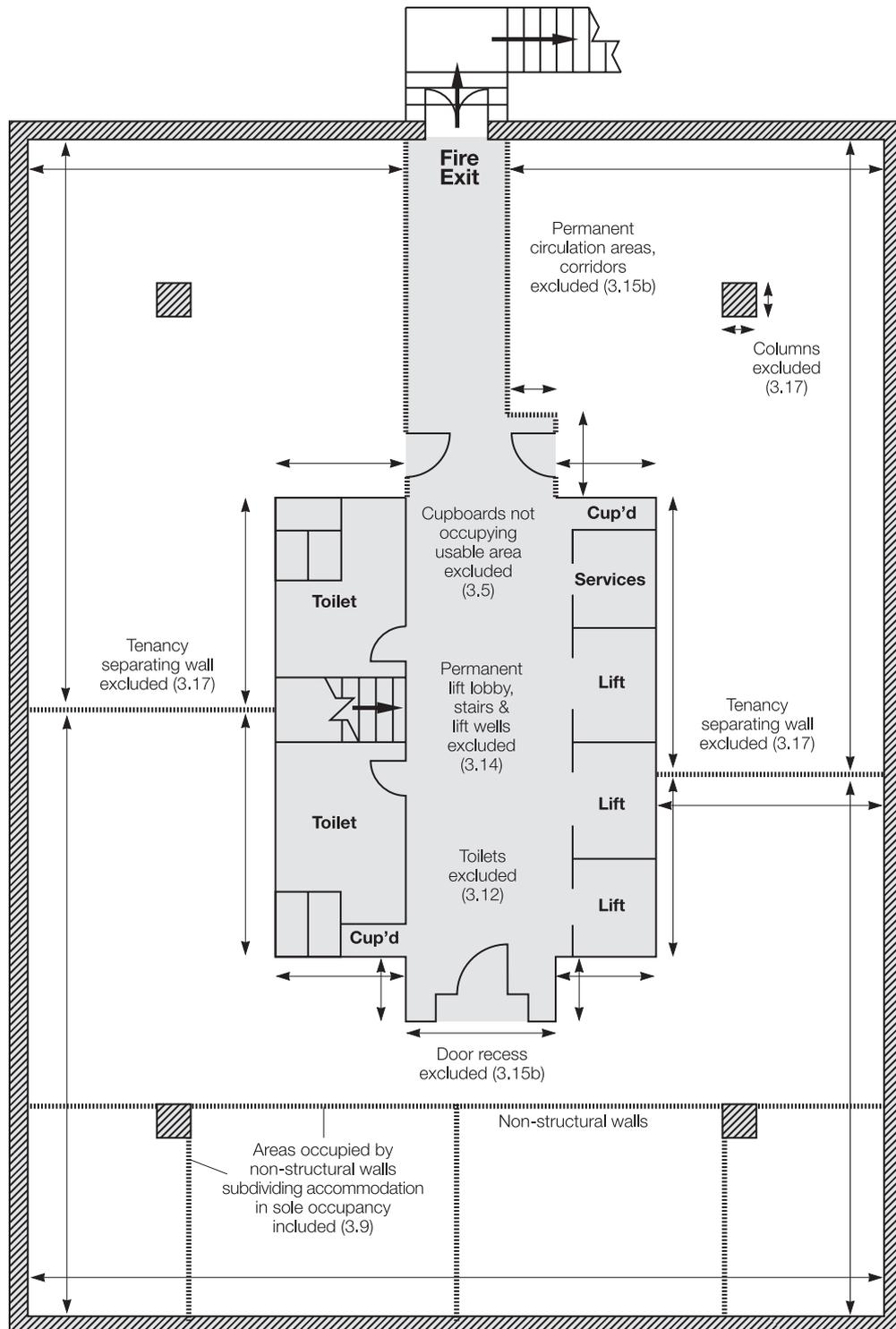
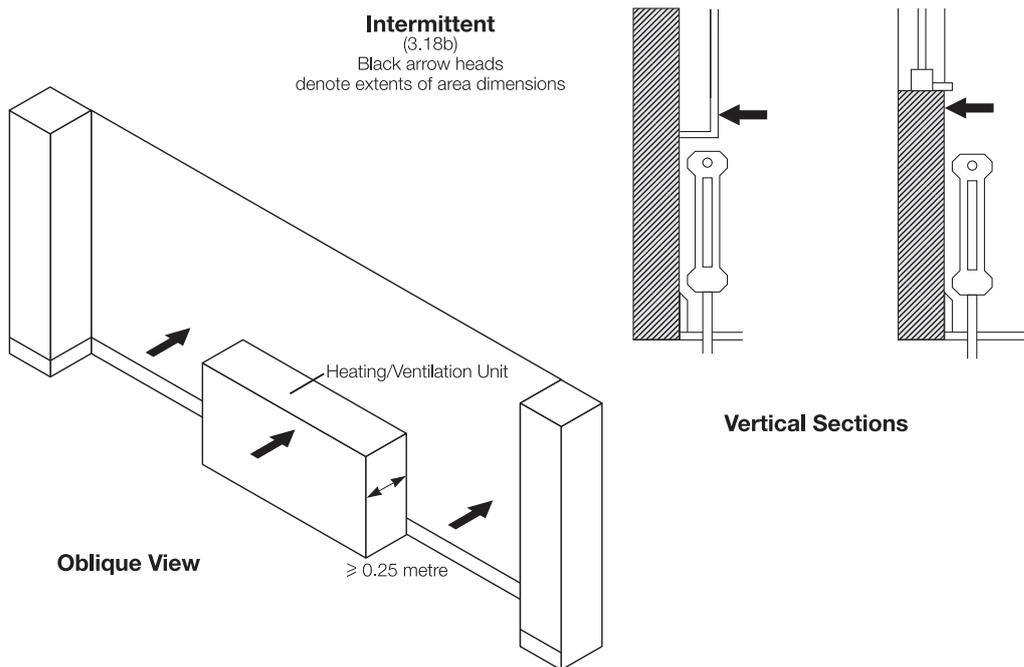
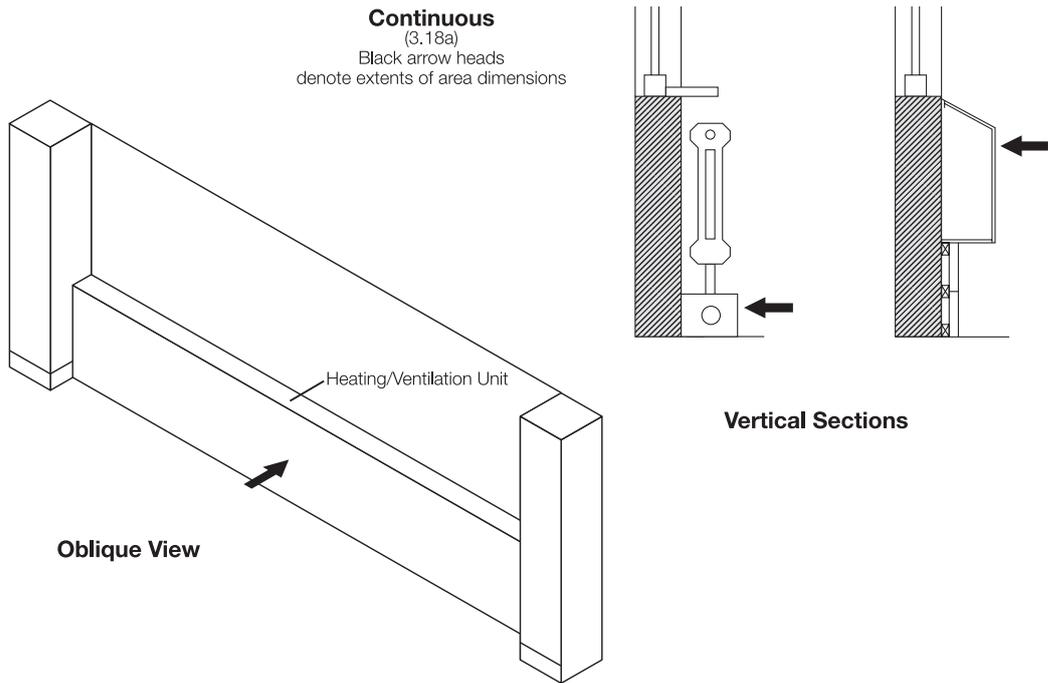


Diagram H – Net Internal Area [NIA] – Examples of appropriate points from which to measure in respect of various types of heating installations



Technical definitions

4.0 Cubic Content (CC)

The product of the Gross Internal Area and the internal height (maximum, clear or average to be specified)

5.0 Clear Internal Height (CIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the lowest point of the structural ceiling or roof. See diagram I.

6.0 Eaves Height (EH)

A. Internal the height between the floor surface and the underside of the roof covering, supporting purlins or underlining (whichever is lower) at the eaves on the internal wall face

B. External the height between the ground surface and the exterior of the roof covering at the eaves on the external wall face ignoring any parapet

7.0 Ceiling Height (CH)

The height between the topmost floor surface and the underside of the ceiling. See diagram J.

8.0 Raised Floor Void (RFV)

The minimum clearance between the structural floor surface and the underside of the raised floor or its supporting structure, where this is materially intrusive. See diagram J.

9.0 Maximum Internal Height (MIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the highest point of the structural ceiling or roof. See diagram J.

10.0 Site Area (SA)

The total area of the site within the site title boundaries, measured on a horizontal plane.

11.0 Gross Site Area (GSA)

The Site Area (SA), plus any area of adjoining roads, enclosed by extending the boundaries of the site up to the centre of the road, or 6m out from the frontage, whichever is less.

12.0 Site Depth (SD)

The measurement of a site from front to rear boundaries (maximum, minimum or average, to be specified)

13.0 Building Frontage (BF)

The measurement along the front of building from the outside of external walls or the centre line of party walls.

14.0 Site Frontage (SF)

The measurement of a site along its frontage between two flank boundaries.

15.0 Plot Ratio (PR)

Ratio of Gross External Area to Site Area where Site Area is expressed as one, e.g. 3:1

Applications

[when to use]

APP 12	Estate agency and valuation – CC is used in the measurement of warehouses
APP 13	Estate agency and valuation – CIH is used in the measurement of industrial and warehouse buildings
APP 14	Estate agency and valuation – EH, CH, RFV and MIH have general use applications
APP 15	Land measurement – SA is a basis of measurement used for calculating land areas
APP 16	Planning – SA is a basis for commercial and residential development density computations
APP 17	Usage – GSA is for general use, mainly industrial and warehouse buildings
APP 18	Usage – SD, BF, SF and PR are for general application

Notes

[how to use]

CC 1	Town planning – for planning purposes there are particular statutory definitions of cubic content
EH 1	Predominant eaves height – this term may be used where there are small changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall
EH 2	Minimum eaves height – this term may be used where there are significant changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall and materially reduced dimension occurs
CH 1	False ceilings – if a false ceiling is installed, the ceiling height to the underside of the structural ceiling may also be quoted

Diagram I – Illustration of appropriate dimensions for heights defined

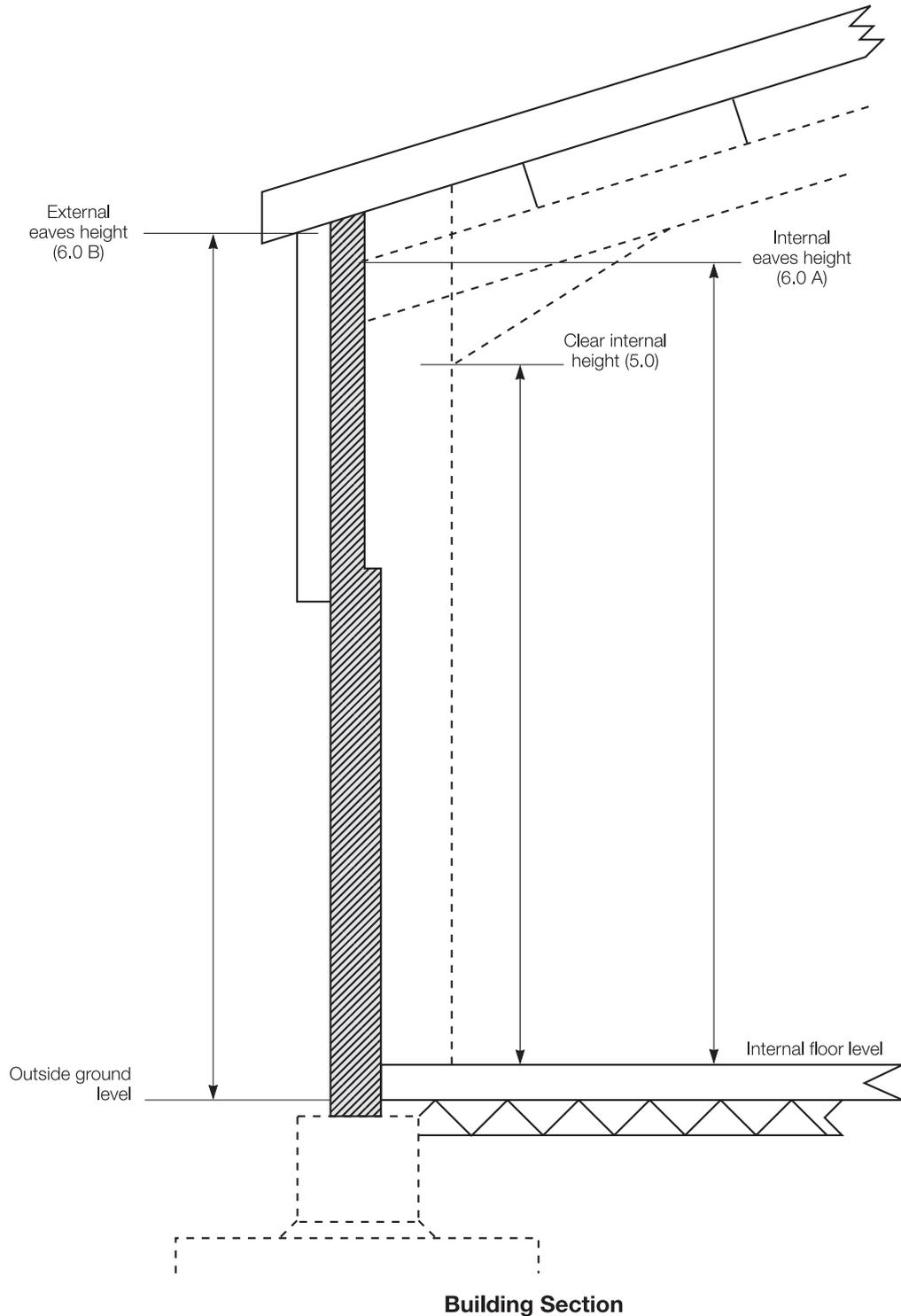
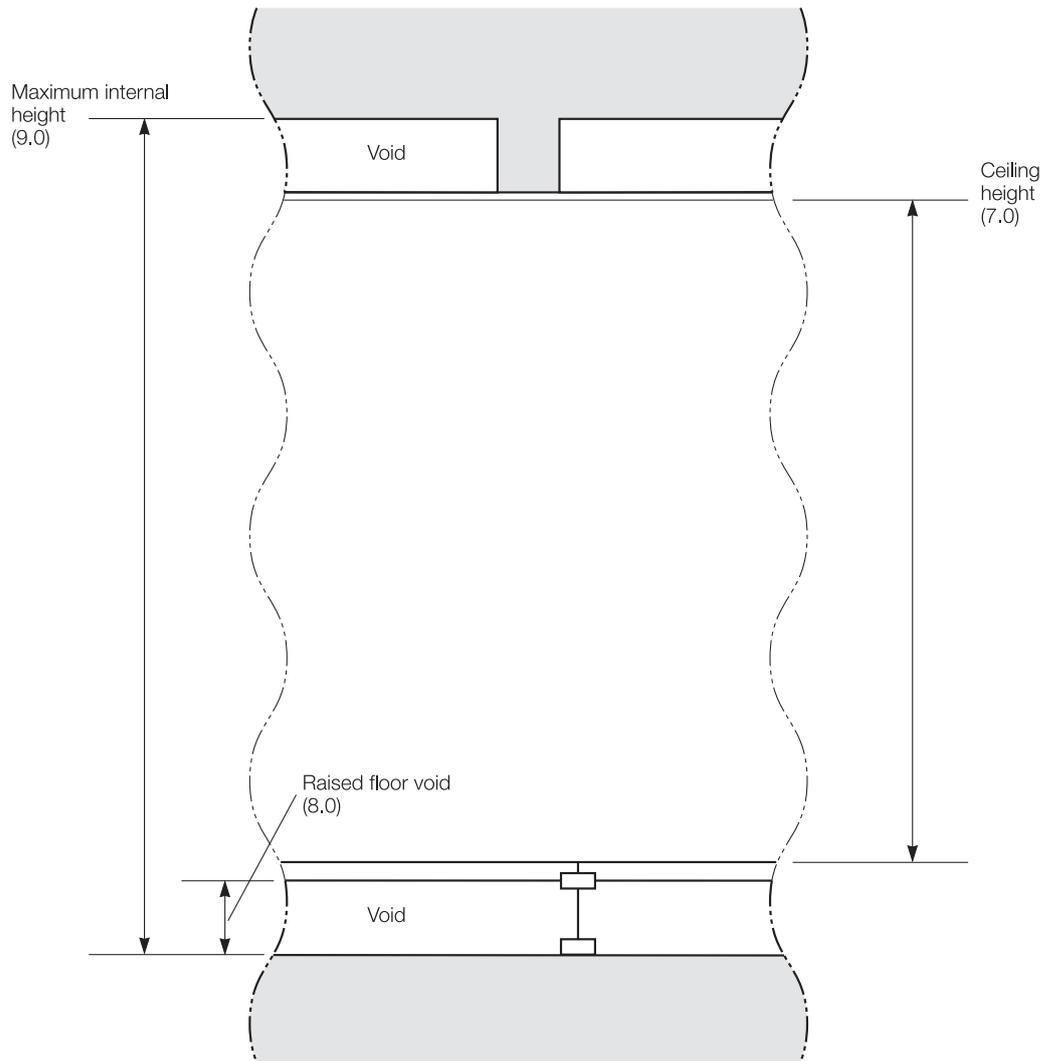


Diagram J – Illustration of appropriate dimensions for heights defined



Internal Section (part)

Special use definitions: Shops

16.0 Retail Area (RA)

The retail area of the shop is the Net Internal Area (NIA)

Including

- 16.1 Storerooms and ancillary accommodation formed by non-structural partitions, the existence of which should be noted
- 16.2 Recessed and arcaded areas of shops created by the location and design of the window display frontage

Excluding

- 16.3 Storerooms and ancillary accommodation formed by structural partitions
- 16.4 Display cabinets which should be identified separately

17.0 Storage Area (StoA)

The NIA of a shop which does not form part of the RA [see 16.0] and which is usable exclusively for storage purposes

18.0 Ancillary Areas (AA)

All NIA not included in RA and StoA but capable of beneficial use

19.0 Gross Frontage (GF)

The overall external measurement in a straight line across the front of the building, from the outside of external walls, or the centre line of party walls

20.0 Net Frontage (NF)

The overall external frontage on the shop line measured between the internal face of the external walls, or the internal face of support columns

Including

- 20.1 The display window frame and shop entrance

Excluding

- 20.2 Recesses, doorways or access to other accommodation

21.0 Shop Width (SW)

Internal width between inside faces of external walls at front of shop or other point of reference

22.0 Shop Depth (SD)

Measurement from the notional display window to the rear of the retail area

Including

- 22.1 The thickness of the display window [or any support structure]

23.0 Built Depth (BD)

Maximum external measurement from front to rear walls of a building at ground level

Applications

[when to use]

APP 19 **Estate agency and valuation** – RA is the basis of measurement for the valuation and marketing of shops and supermarkets

Notes

[how to use]

- RA 1 **Diagrams** – diagrams E to H, K and L illustrate how to apply NIA; diagrams K and L are specific to shops
- RA 2 **Zoning** – the use of zones when assessing the values of shops is a valuation, not a measurement, technique. Consequently it is not part of this Code. Market custom shall prevail
- RA 3 **Display window** – location for the purpose of assessing GEA, GIA or NIA, in the case of shop property where the display window forms the non-structural ‘fourth wall’, its location should be assumed to be at the forward-most point at which a shop display window could be installed
- AA 1 **Ancillary areas** – include staff rooms, kitchens, training rooms, offices, and the like
- GF 1 **Return gross frontage** – to be measured in the same way as Gross Frontage
- NF 1 **Return net frontage** – to be measured in the same way as Net Frontage
- NF 2 **Display windows** – the existence and nature of display windows and integral shop fronts are to be noted
- SW 1 **Shop width** – if the shop width is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD1 **Notional display window** – the notional display window is to be assumed placed at the forward-most point at which a shop [see RA 3] display window could be installed
- ShD2 **Shop depth** – if the depth is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD3 **Building line** – the position of the building line is to be noted

Diagram K – An example of NIA in practice in a retail context

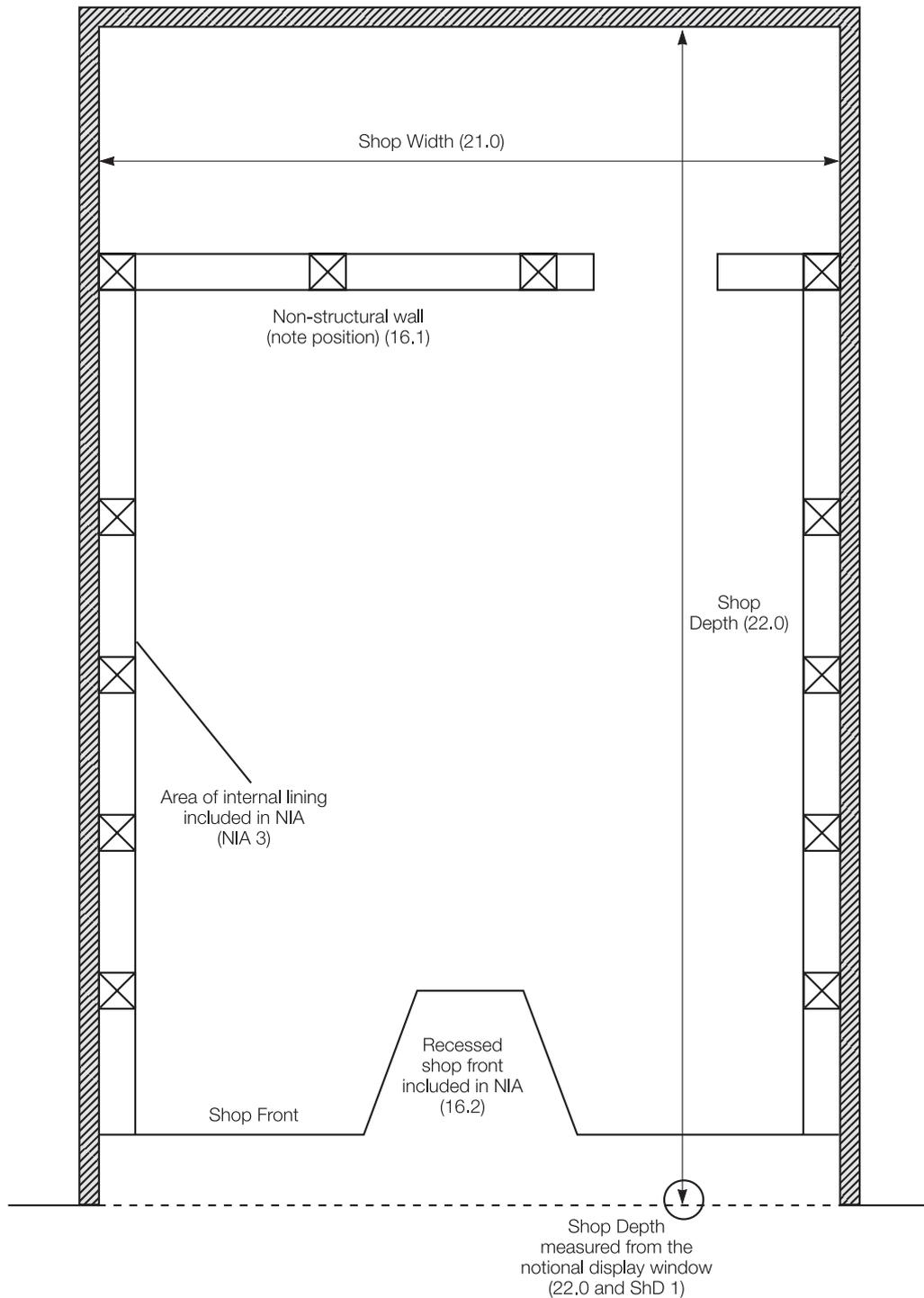
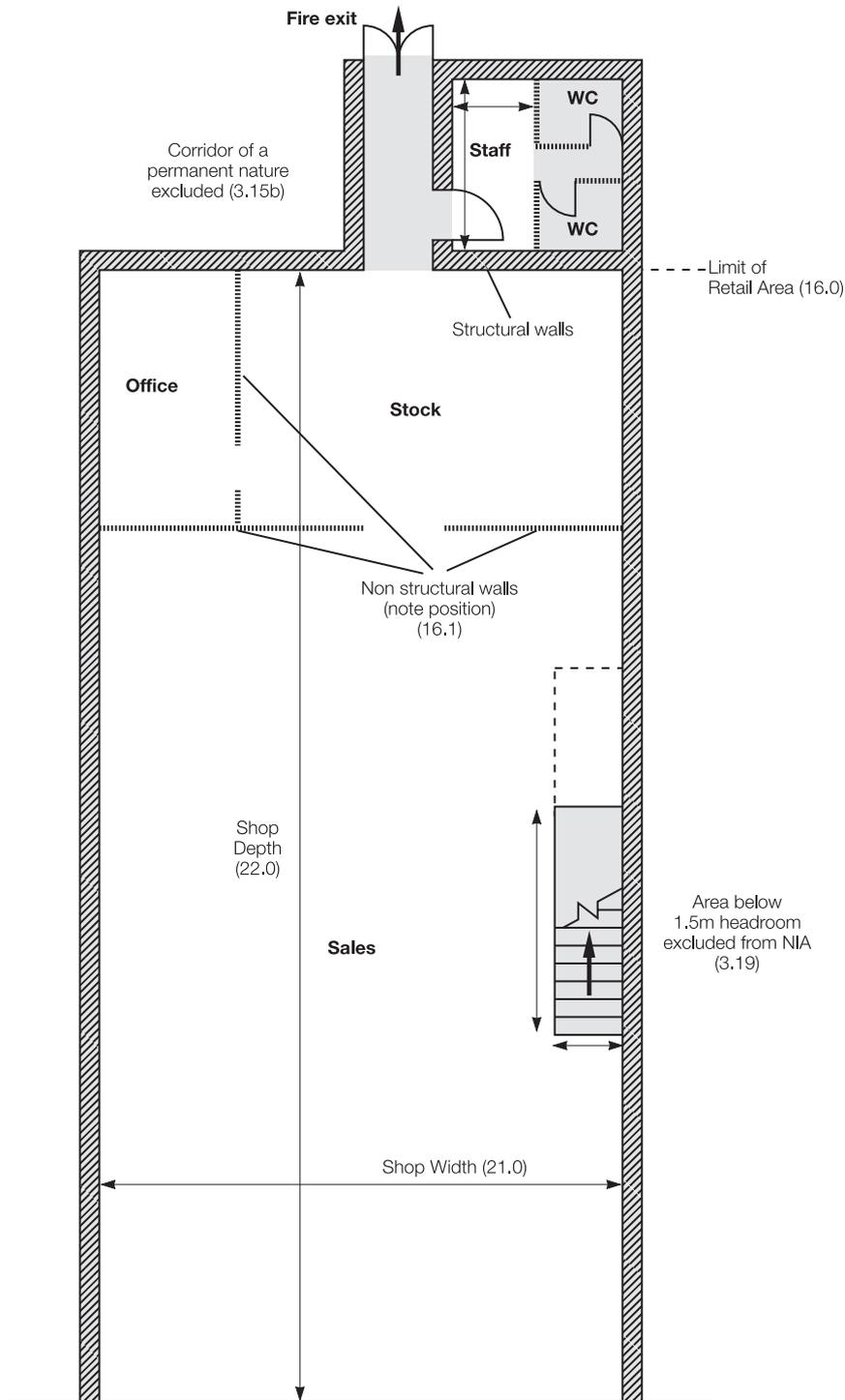


Diagram L – An example of NIA in practice in a retail context



Special use definitions: Residential

24.0 Residential Agency Guidelines (RAG)

Normal market practice is to describe residential property by linear measurement, not on a floor area basis. Where floor areas are adopted they are commonly measured to GIA. It is recommended that these Residential Agency Guidelines be followed for marketing, sale or letting of residential property.

- 24.1 Measurements should be taken at a point above skirting board level no higher than 1.5m above the floor
- 24.2 Where rooms include bays, recesses, alcoves, etc., these should be included or excluded in the measurements quoted, as may be considered reasonable [see RAG 2] in order to give a fair description of the subject room, and the measurement qualified by such words as 'into bay' or 'excluding alcove' as appropriate
- 24.3 Kitchen units, built-in cupboards, wardrobes, and the like occupying usable area should be measured and included as part of the room area but identified separately
- 24.4 'L'-shaped rooms are to be measured and expressed in two parts
- 24.5 For irregular-shaped rooms, either no dimensions should be given or they should be related to a proportionate sketch plan with lined dimensions to give an accurate description of the accommodation
- 24.6 In rooms with sloping ceilings measurements should be taken 1.5m above floor level and the presence of the sloping ceiling noted
- 24.7 Where there is a stepped change in floor level, each section should be measured and expressed separately
- 24.8 Where annexes or additions are of significantly different construction from the main accommodation, or are self-contained, they should be measured and described separately
- 24.9 Garage measurements should be taken overall internally between the main wall faces. Projecting piers and door reveals should normally be ignored unless unusually restrictive when the minimum width should also be stated

Applications

[when to use]

APP 20 **Residential estate agency** – RAG is for marketing, sale and letting of residential property

Notes

[how to use]

- RAG 1 **Accuracy** – measurements must be accurate. They must not mislead [see Introduction on page 1]
- RAG 2 **'Reasonable' defined** – the word 'reasonable' in 24.2 is defined according to the court's test [see Introduction: Core definitions on page 2]
- RAG 3 **Inclusive measurements** – when measurements are given inclusive of fitted units [see 24.3] descriptions require clarity in order not to mislead
- RAG 4 **Basements** – where the floor level of part of a building is below ground level it may be necessary for marketing purposes to call it a basement in order not to mislead. Circumstances vary, but the extent of natural light or restricted internal height are examples of the kind of tests which can be applied

Special use definitions: Residential

25.0 Residential Valuations (RV)

There is no single accepted practice for measurement of residential property for valuation purposes. It is suggested that the guidelines at 24.0 [see page 28] are adopted where linear dimensions are expressed. If reference to property area is required then the alternative approaches are GEA [see APP2 and APP3], GIA [see APP4, APP8], NSA [APP21] or EFA [see APP22]. The basis of those areas should be stated in the valuer's report

26.0 Net Sales Area (NSA)

Net Sales Area is the GIA of a new or existing residential dwelling, subject to the following conditions

Including		Excluding	
26.1	Basements	26.5	Areas with headroom less than 1.5m where the dwelling does not have usable space vertically above
26.2	Mezzanines	26.6	Garages
26.3	Galleries	26.7	Conservatories [state separately]
26.4	Hallways	26.8	External open-sided balconies
		26.9	Greenhouses, garden stores, fuel stores and the like in residential property
		26.10	Terraces

27.0 Effective Floor Area (EFA)

Effective Floor Area is the usable area of the rooms within a building measured to the internal face of the walls of those rooms

Including		Excluding	
27.1	Living rooms, dining rooms, bedrooms, kitchens, and the like	27.5	Bathrooms, showers and toilets
27.2	Areas occupied by fitted cupboards within those rooms	27.6	Stairwells, lift-wells, halls, landings and balconies
27.3	A floor area which contains a ventilation/ heating grille	27.7	Corridors and the like, whether formed by structural walls or not
27.4	Areas occupied by skirting	27.8	Internal walls whether structural or not, columns, piers, chimney breasts, vertical ducts, and the like
		27.9	Areas with a headroom less than 1.5m
		27.10	Fuel stores, lift rooms, tank rooms, plant rooms, cupboards, etc.
		27.11	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points

Applications

[when to use]

- APP 21 **Net Sales Area** – NSA is used in the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments
- APP 22 **Effective Floor Area** – EFA is used for council tax banding of flats and maisonettes

Notes

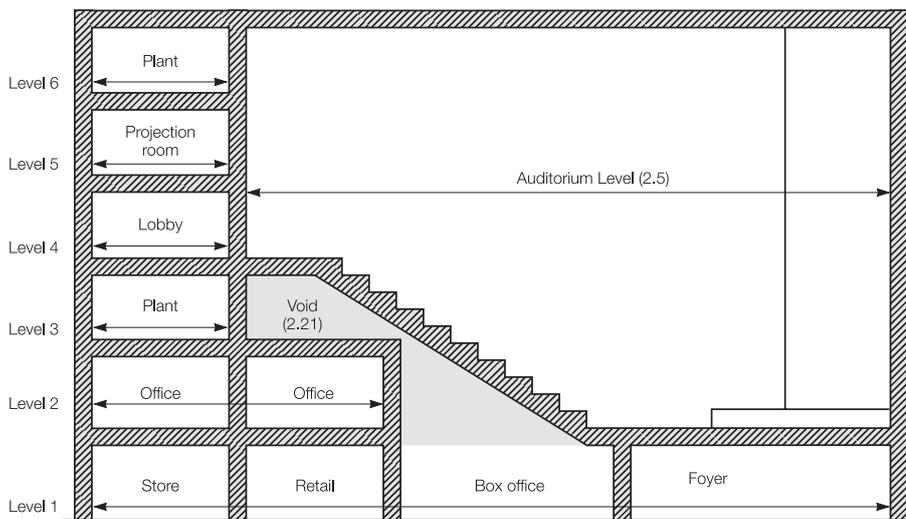
[how to use]

- EFA 1 **Effective Floor Area** – is measured as for NIA assuming all walls are structural

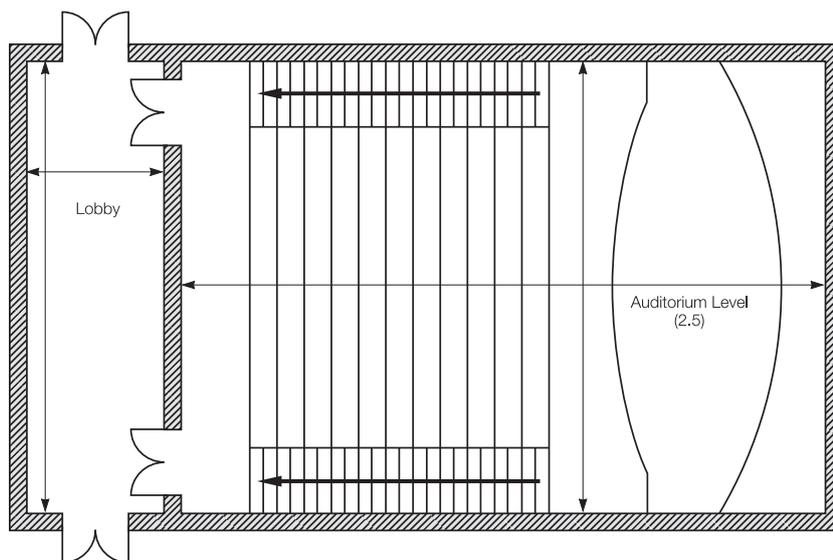
Special use definitions: Leisure

- 28.0 As stated in the Introduction this is a code of measurement, not valuation. Many properties used for leisure are valued having regard to trading potential. In these circumstances the area of the premises may not be a factor used directly in the assessment of value. There are, however, occasions where the value is assessed, or the price paid is analysed, by reference to area. This will depend on market practice and the judgement of the valuer, estate agent or developer
- 29.0 Where the area is considered to be relevant it will be of assistance if a consistent approach is adopted to the basis of measurement. It is recommended that the Gross Internal Area is stated
- 30.0 Market practice suggests that it may be helpful for some areas within GIA to be stated separately:
- 30.1 Internal load-bearing walls and columns
 - 30.2 Fire escape stairs and corridors
 - 30.3 In the measurement of purpose-built multiplex cinemas the floor levels providing raised projection boxes and the stepped flooring providing the auditoria seating
 - 30.4 For restaurant premises the public seating areas, kitchens, cellars and stores
- 31.0 Where the effective drinking area of licensed premises is required by licensing justices or similar bodies, the trading accommodation area must exclude the area of the servery [bar counters]

Diagram M – Example of appropriate dimensions for GIA floor area defined at each level – Leisure facilities



Building Section



Building Plan



Professionelle Standards schaffen Vertrauen

RICS fördert und etabliert höchste fachliche Qualifikationen und Standards in den Bereichen Immobilienentwicklung und -management, Bauwesen und Infrastruktur. Unser Name steht für eine professionelle Berufsausübung auf der Grundlage dieser Standards. Das schafft Vertrauen auf den von uns bedienten Märkten.

118.000 Immobilienexperten sind weltweit bei RICS akkreditiert, und alle bei uns registrierten Personen und Unternehmen unterliegen unserer Qualitätssicherung. Ihr Know-how reicht von der Bewertung und Gewerbeimmobilienpraxis über Immobilienfinanzierung und Immobilienanlage, Projektmanagement, Planung und Entwicklung bis zur Baukostenkalkulation und zum Gebäudemanagement. Ob Umweltbewertung oder Immobiliengeschäft – unsere Mitglieder wenden stets die gleichen hohen fachlichen und ethischen Standards an.

Wir sind davon überzeugt, dass Standards ein wichtiger Faktor für funktionierende Märkte sind. Rund 70 Prozent des weltweiten Vermögens bestehen aus Grundbesitz und Immobilien. Daher ist unsere Branche für die wirtschaftliche Entwicklung von zentraler Bedeutung, insbesondere für die Förderung von dauerhaften, nachhaltigen Investitionen und weltweitem Wachstum. Wir unterhalten Niederlassungen in den wichtigsten politischen und wirtschaftlichen Zentren der Welt. Somit sind wir bestens aufgestellt, um politisch Einfluss zu nehmen und berufliche Standards umzusetzen. Wir arbeiten grenzüberschreitend und formulieren internationale Standards, die in den Bereichen Immobilien, Bauwesen und Infrastruktur zum Wohle aller Beteiligten sichere und dynamische Märkte unterstützen.

Wir sind stolz auf unseren guten Ruf und setzen uns entschlossen für den Schutz dieses Ansehens ein. Unser guter Name bildet die Basis für das Vertrauen unserer Kunden in die fachliche und ethische Qualität der Dienstleistungen unserer Experten.

Deutschland

26 Junghofstraße
DE 60311 Frankfurt am Main
t +49 69 65 00 75 17
ricsdeutschland@rics.org
rics.org/deutschland

Österreich

ricsoesterreich@rics.org
rics.org/austria

Schweiz

220 Haufen
CH 9426 Lutzenberg
t +41 71 888 6963
ricsschweiz@rics.org
rics.org/switzerland

Europa

67 Rue Ducale
Hertogstraat
BE 1000 Brüssel
t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Großbritannien [Hauptsitz der RICS]

Parliament Square
SW1P 3AD London
t +44 (0)24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org