

# Internationale Flächenermittlungsstandards für Immobilien: **Bürogebäude**

Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards  
für Immobilien







[www.ipmsc.org](http://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](http://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](mailto:contact@ipmsc.org).

# Inhalt

<b>IPMS: Bürogebäude</b>	<b>1</b>
<b>Einführung</b>	<b>2</b>
<b>IPMS Standards Setting Committee</b>	<b>4</b>

## Teil 1: Ziel und Anwendungsbereich

1.1	Definitionen	5
1.2	Ziel der Standards	6
1.3	Anwendungsbereich	6

## Teil 2: Grundsätze für die Flächenermittlung

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

3.1	<b>IPMS 1</b>	10
3.1.1	Anwendungsbereich	10
3.1.2	Definition	10
3.2	<b>IPMS 2 – Büro</b>	13
3.2.1	Anwendungsbereich	13
3.2.2	Definition	13
3.2.3	Maßgebliche innere Raumbegrenzung	13
3.3	<b>IPMS 3 – Büro</b>	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](http://www.ipmsc.org).



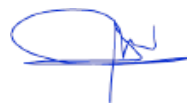
Kenneth M. Creighton,  
Trustee for RICS, Chairman  
of the Board of Trustees

**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)*

*Seocovi 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 m<sup>2</sup> belegt, in einem anderen Land eine identische Fläche als 12.000 m<sup>2</sup> angeboten wird; ebenso ist vorstellbar, dass ein Unternehmen, das eine Fläche von 50.000 ft<sup>2</sup> in einem Land erwerben möchte, den entsprechenden Flächenbedarf in anderen Ländern als 60.000 ft<sup>2</sup> 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 maßstabgetreue 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 Maßeinheit

Messungen und Berechnungen sind in der Maßeinheit 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 Tageslichteinfall

In verschiedenen Ländern sind Flächen mit begrenztem Tageslichteinfall, d. h. geringer Tageslichteinstrahlung, 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:**

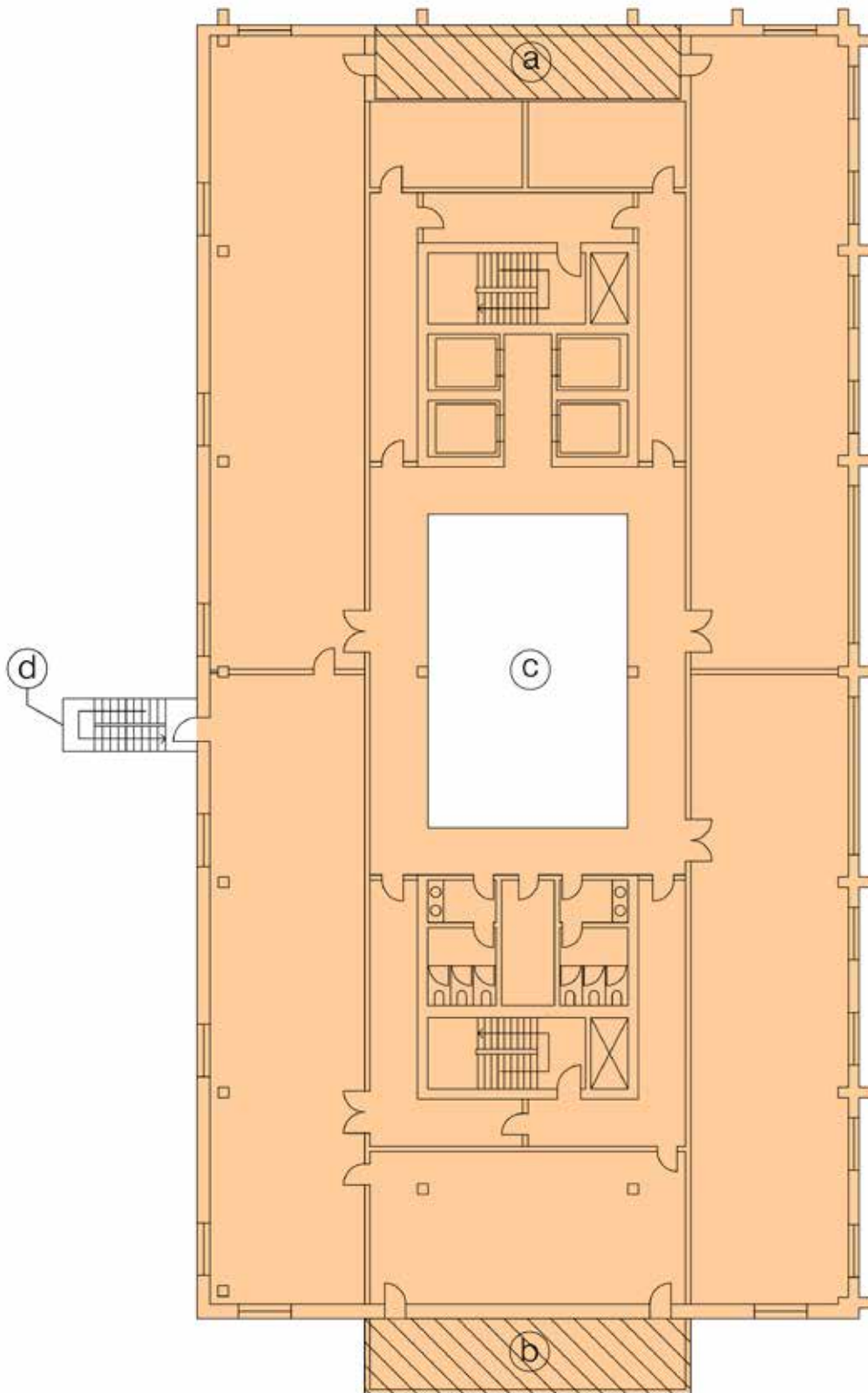
Flächen von Balkonen, Laubengängen und allgemein zugänglichen Dachterrassen sind bis zur jeweiligen äußeren Begrenzung zu ermitteln und auszuweisen.

##### **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.

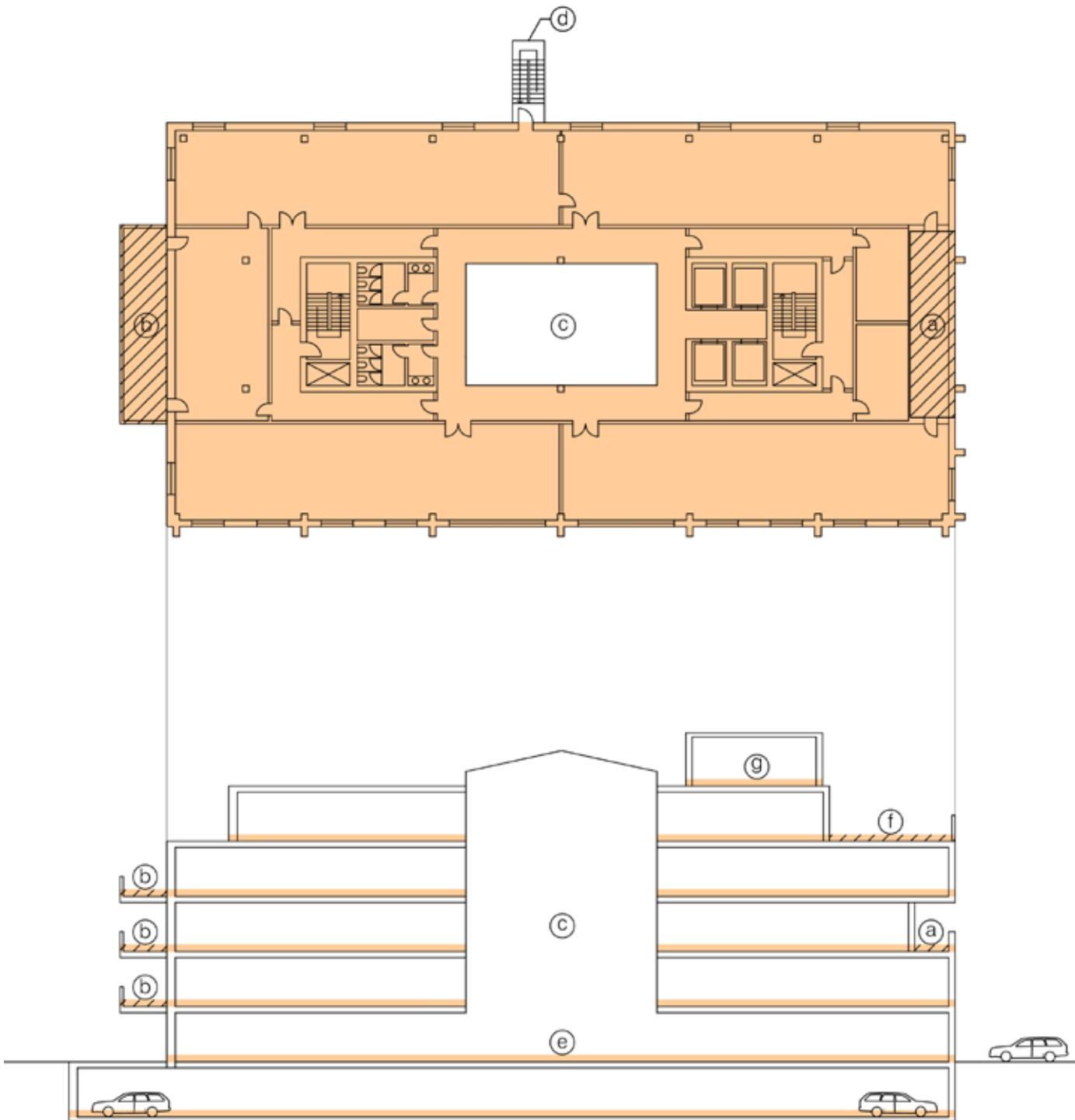




## Schema 1 : IPMS 1 – Obergeschoss

- 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

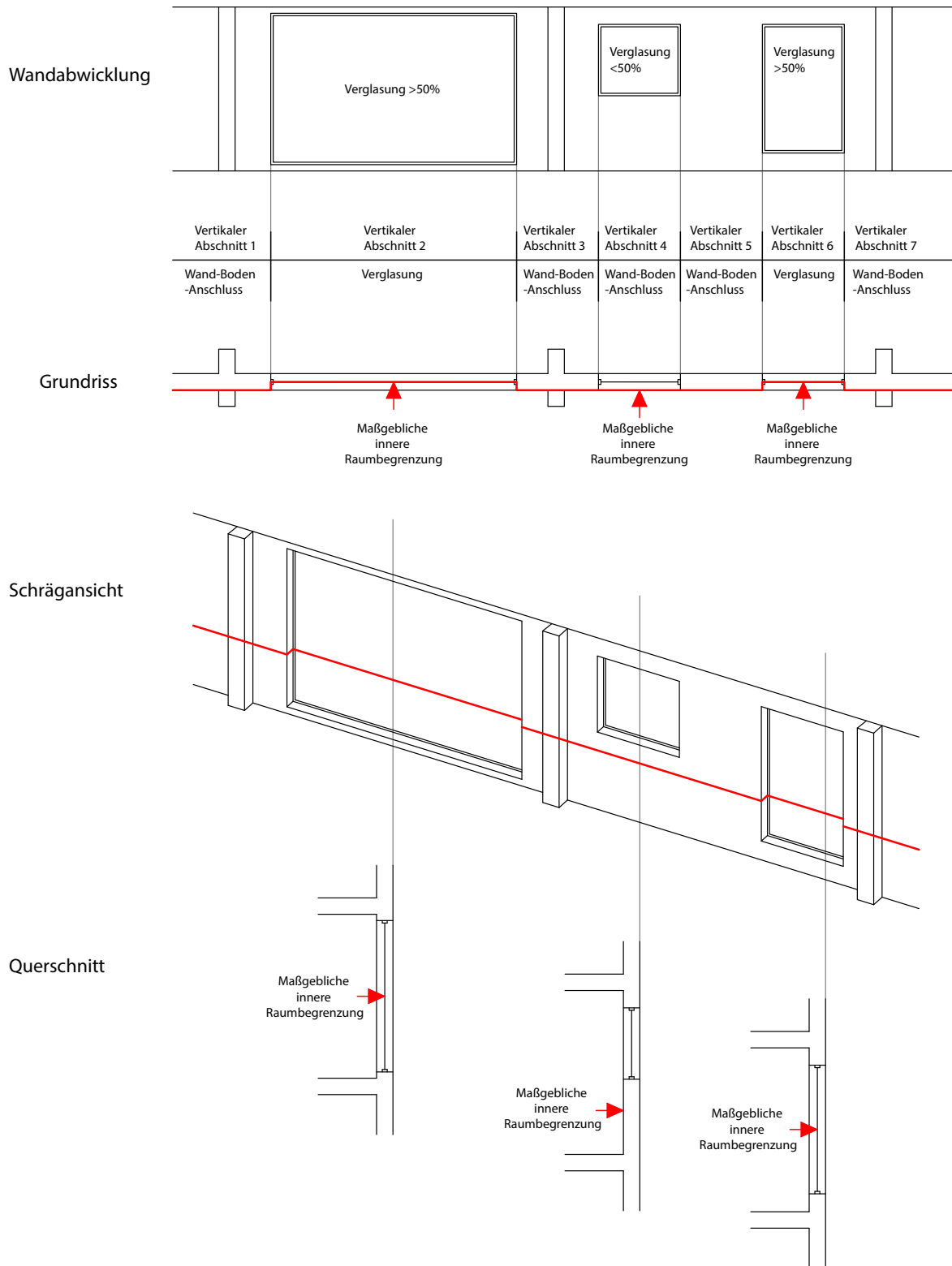
Die **maßgebliche innere Raumbegrenzung** ist die innere Fertigoberfläche, die mindestens 50 % der Oberfläche eines **vertikalen Abschnitts** einnimmt.

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 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.
- 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 m<sup>2</sup> 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 Büro Zwecke.
- 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.

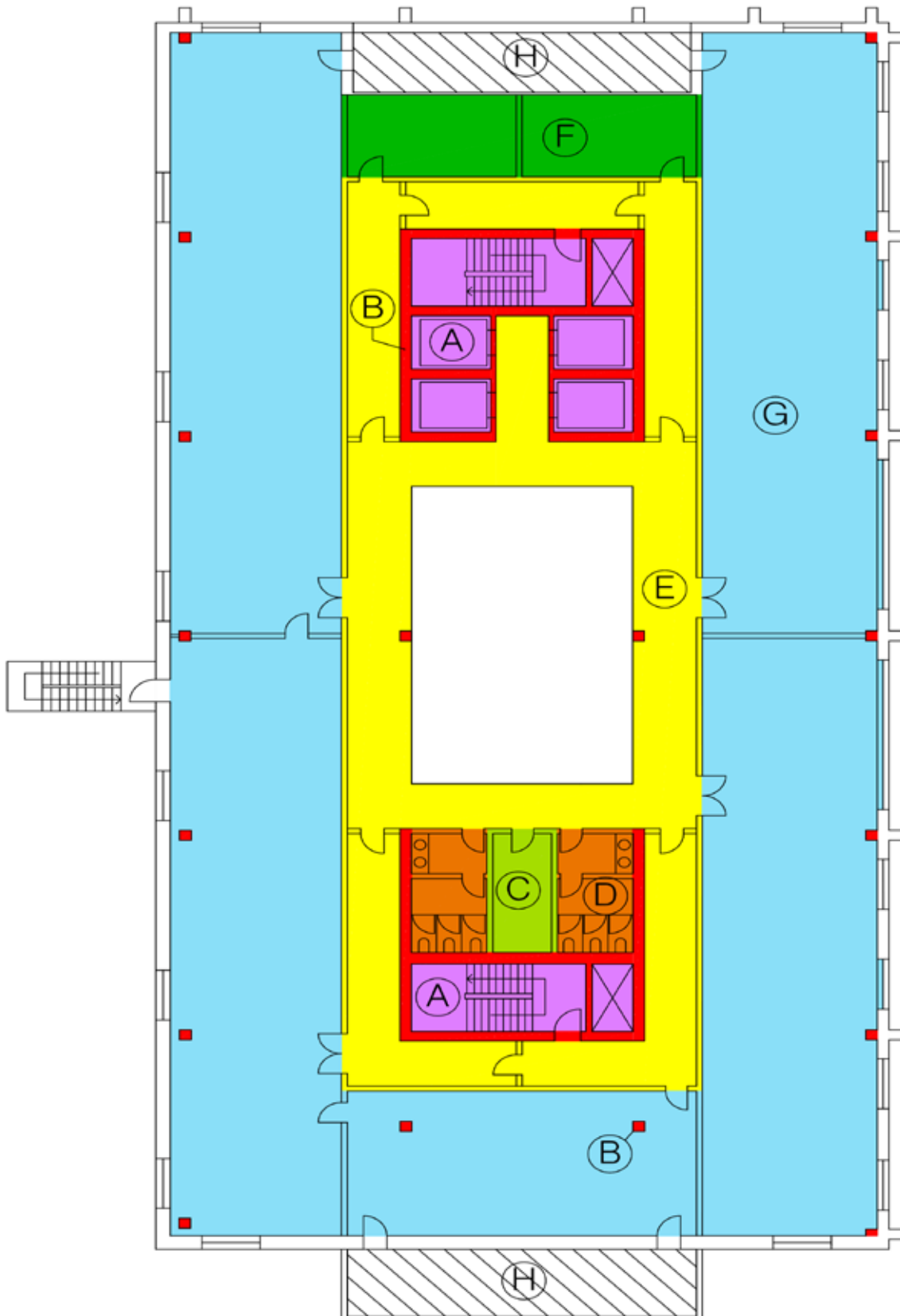
Grundrissebenen sind gemäß der vor Ort üblichen Marktpraxis zu dokumentieren, wobei der Haupteingang anzugeben ist und dementsprechend die übrigen Grundrissebenen aufzuführen sind.

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

Geschoss	-2	-1	0	1	2	3	4	Gesamt
<b>Komponentenfläche A - Vertikale Durchdringungen</b>								
Beispiel – Treppen, Aufzugsschächte und Rohrleitungen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Komponentenfläche B - Konstruktive Elemente</b>								
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
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Komponentenfläche C - Technische Einrichtungen</b>								
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
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Komponentenfläche D - Sanitärflächen</b>								
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
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Komponentenfläche E - Verkehrsflächen</b>								
Beispiel – alle horizontalen Verkehrsflächen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Komponentenfläche F - Service-Einrichtungen</b>								
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
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

## Mustertabellenblatt für IPMS 2 – Büro, Fortsetzung

Geschoss	-2	-1	0	1	2	3	4	Gesamt
<b>Komponentenfläche G - Arbeitsbereich</b>								
Arbeitsbereich	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Komponentenfläche H - Sonstige Flächen</b>								
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
<b>IPMS insgesamt</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

<b>GESAMT IPMS 2 – Büro</b>								
Summe der Komponentenflächen ohne Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
* Flächen mit Nutzungseinschränkungen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt IPMS 2 – Büro</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

<b>Zusätzliche Flächen außerhalb von IPMS 2 – Office</b>	
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.

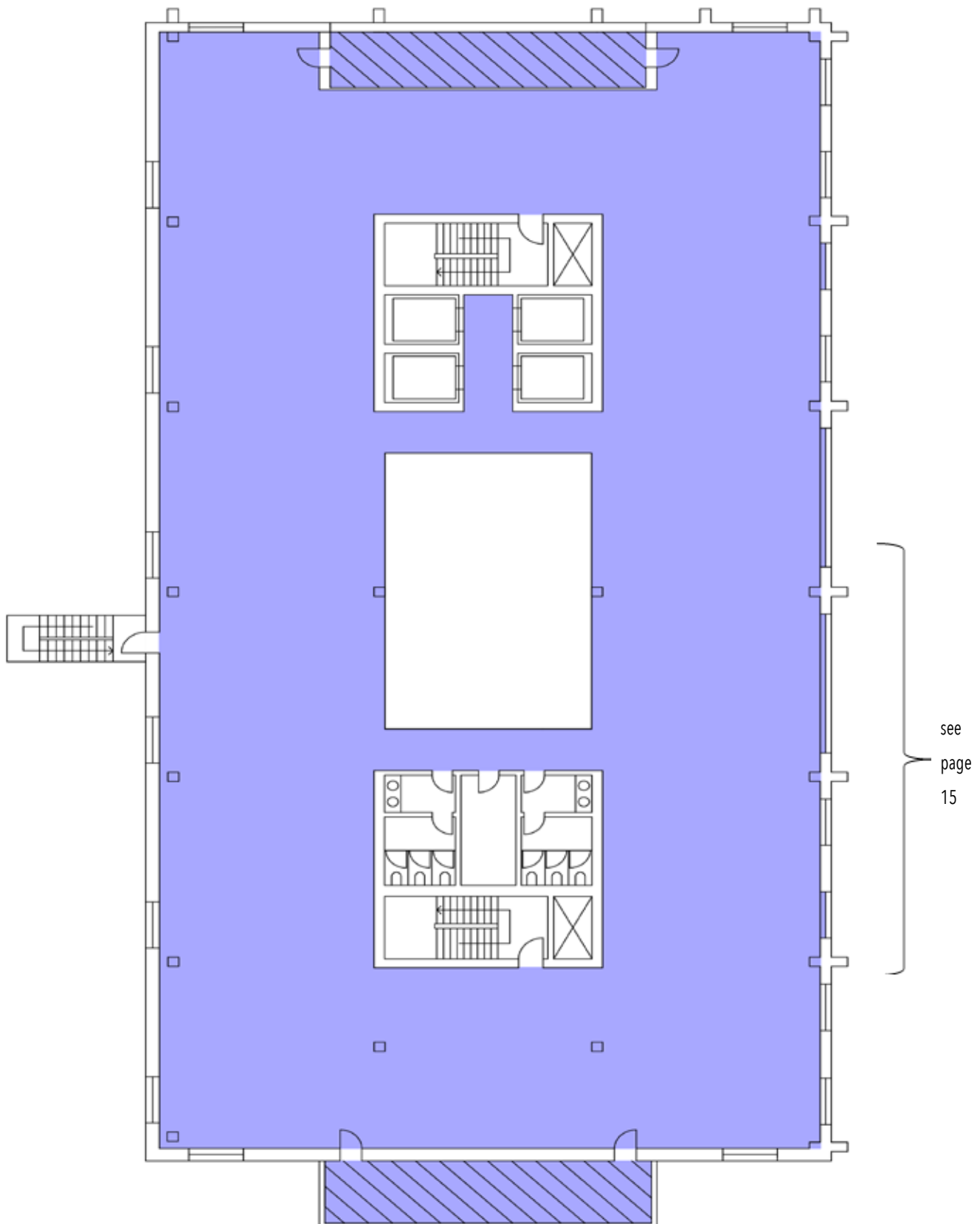
#### Flächen, die gesondert ausgewiesen sind:

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

#### Ausgeschlossene Flächen:

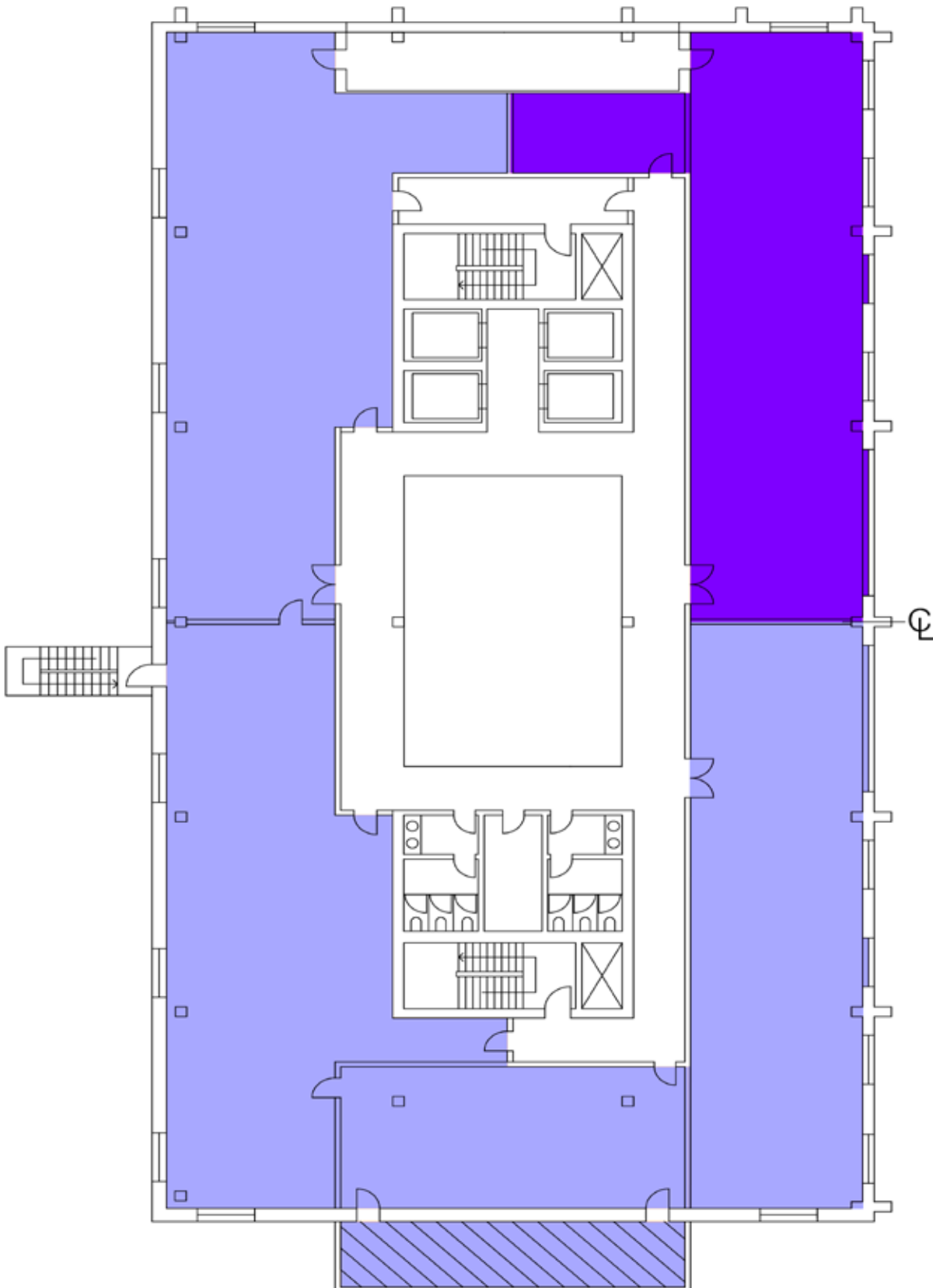
**Gemeinschaftlich genutzte Nebenflächen** gemäß vorstehender Definition.

**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](http://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](mailto:contact@ipmsc.org).