# 

# ANHANG 1B

**Begutachtungsbericht**

|  |
| --- |
| * Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen, Artikel 9 bis 13 * Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Definitionen; * Erlass der Wallonischen Regierung vom 3. Juni 2004 über die Mietgenehmigung. |

**ANWEISUNGEN**

**Abschnitt 1:**

**Einhalten der Mindestkriterien über die gesundheitliche Zuträglichkeit, Vorhandensein eines Feuermelders, Achtung des Privatlebens (Art. 10, 1°, 1°bis u 3° des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen)**

**- Der Vermieter füllt die Rubrik I aus;**

**- Der ausgewählte Begutachtungsbeauftragte füllt die anderen Rubriken aus.**

**Abschnitt 2:**

**Einhalten der Gemeindebestimmungen über die gesundheitliche Zuträglichkeit und / oder den Brandschutz (Art. 10, 2°des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen)**

**- Der Vermieter füllt die Rubrik I aus;**

**- Die zuständigen Gemeindedienste füllen die anderen Rubriken aus.**

*Ja – Nein = Streichen Sie den unnötigen Begriff durch*

= *Das oder die entsprechenden Felder ankreuzen*

Zum Erhalt der Mietgenehmigung muss der Vermieter an die Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, per Einschreiben folgende Dokumente schicken:

* Die Erklärung zur An- oder Vermietung
* Die vollständig ausgefüllten Abschnitte 1 und 2 des Besichtigungsberichtes
* Die Konformitätsbescheinigung

**Abschnitt 1**

**Einhalten der Mindestkriterien über die gesundheitliche Zuträglichkeit,**

**Achtung des Privatlebens**

⇩ Durch den Vermieter auszufüllen⇩

**I. Angaben zum Vermieter**:

**A.** Name: Vorname:

Name der Gesellschaft:

Adresse: Straße: ……………………………………………….. Nr. Briefkastennr.:.

Postleizahl: Ortschaft:

🕿 :

**B.** Kontaktdaten des / der Eigentümer:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Name(n) | Vorname(n) | Adresse(n) |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Vorwort über die Wohnungen, die an Studenten vermietet werden

Artikel 10, 3, b des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen sieht vor, dass die Verpflichtung, über einen mit Schlüssel abschließbaren Briefkasten zu verfügen, nicht für Wohnungen gilt, deren Hauptzweck in der Unterbringung von Studenten liegt.

Artikel 12, 6° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 besagt, dass die Verpflichtung, über eine Trinkwasserstelle in Räumen zur individuellen Nutzung zu verfügen, nicht für Wohnungen gilt, deren Hauptzweck in der Unterbringung von Studenten liegt, solange mindestens eine Trinkwasserstelle für zwei Bewohner in den Gemeinschaftsräumen zugänglich ist.

Artikel 18 §3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 sieht vor, dass die Forderungen in Bezug auf die Wohnfläche nicht für Wohnungen anwendbar sind, deren Hauptzweck die Unterbringung von Studenten ist, vorausgesetzt, dass die erste Belegung durch einen Studenten oder die nicht abgelaufene Städtebaugenehmigung vor dem 1. Januar 2004 erfolgte.

Artikel 2 §2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. Juni 2004 über die Mietgenehmigung besagt, dass für jede Wohneinheit, die von einem Studenten bewohnt ist, der seinen Wohnsitz in der Wohnung nicht hat, von der Verpflichtung einer Klingel abgesehen werden kann.

⇩ *Durch den Begutachtungsbeauftragten auszufüllen* ⇩

**II. Angaben zum Begutachtungsbeauftragten:**

Name: Vorname:

Zulassungsnummer:

Name der Gesellschaft:

Adresse: Straße: …………………………………………………… Nr.: …………. Briefkastennr.:

Postleizahl: Ortschaft:

🕿 :

**III. Datum / Daten der Begutachtung:**

**IV. Angaben zur und Beschreibung des betreffenden Gebäudes und der betreffenden Wohnung:**

**A.** Gebäude mit Sitz in (Ortschaft)

Straße: Nr.:

Postleizahl: Gemeinde:

**B.** Eine möglichst präzise Beschreibung der vom diesem Bericht betreffenden Wohnung:

1. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus................................................................ **JA - NEIN**
2. Es handelt sich um ein Appartement oder Studio.................................................. **JA - NEIN**

Genaue Lage im Gebäude:

(d.h. Briefkastennr.; Etage x; links oder rechts; vorne, Mitte, hinten, usw. ...)

1. Es handelt sich um eine Gemeinschaftswohnung………………………………… **JA - NEIN**

Diese Gemeinschaftswohnung besteht aus: ………… Einzelzimmern.

………… Gemeinschaftsräumen.

................ gemeinsamen Sanitärräumen. (Badezimmer, W.C., Dusche)

***N.B. Außer Waschraum, Flur, Abstellkammer ...***

**C.** Die betreffende Wohnung ist  schon in ihrer Gesamtheit vermietet

schon teilvermietet

in ihrer Gesamtheit zu vermieten

in ihrer Gesamtheit vermietet  teilweise vermietet

**D.** ⇨ Gebäudetyp:  vollständig zu Wohnzwecken;

teilweise zu Wohnzwecken;

⇨ Datum des Baus:

⇨ Ausführung:  Haus an einen Giebel angrenzend;

Haus an zwei Giebel angrenzend;

Haus an drei Giebel angrenzend;

Doppelhaus;

freistehend;

Reihenendhaus;

andere, zu präzisieren:

⇨ Standort:  nach hinten stehend;

nach vorne stehend;

in der Reihe;

andere, zu präzisieren:

⇨ Innenausrichtung:

a) *des Gebäudes*:

- Anzahl Niveaus:

- Keller:

- Erdgeschoss:

- Etage(n):

- Speicher:

- Räume für den Nicht-Wohnbereich:

-

**b) *Eine Skizze der Wohnung zeichnen***

***(ob Einzel- oder Gemeinschaftswohnung, Maße, Lage der Fenster, Wasserstellen, …)***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**V. Von der betreffenden Wohnung einzuhaltende Dekrete und Normen:**

**§ 1) Instabilität:**

**1) der äußeren Hülle und der tragenden Struktur ……………………………………….. JA - NEIN**

a) Fundamente: .......................................................................................

b) vertikale Bauteile: ................................................................................

c) tragende Struktur der Bodenflächen: ...................................................

d) Gerüst: ................................................................................................

e) andere Fehler (Spalte, Risse, ...): ........................................................

Möglicher Kommentar und genaue Beschreibung des oder der Probleme:

.

**2) Hausschwamm und Pilze mit ähnlichen Auswirkungen: ......................................... JA - NEIN**

Möglicher Kommentar, genaue Beschreibung des Phänomens und Lokalisierung des Hausschwamms oder anderer:

**3) Nicht strukturelle Komponente der Wohnung: ........................................................... JA - NEIN**

1. Bedachung: ......................................................................................
2. Schreinerei: .............................…………………………………...........
3. Treppen: ...........................................................................................
4. Trennwände: ........……………………………………………................

e) Decken: .............................................................................................

f) andere: ...............................................................................................

Möglicher Kommentar und genaue Beschreibung des oder der Probleme:

.

**§ 2) Feuchtigkeit:**

**a) durch Infiltration: ......................................................................................................... JA - NEIN**

*Undichtigkeit*:

- des Dachs: ................................................................................................

- der Mauern: ...............................................................................................

- der Außenschreinerei: ...............................................................................

- der Regenabwassersysteme: ....................................................................

- andere: .......................................................................................................

Möglicher Kommentar und genaue Beschreibung des Phänomens:

.

**b) Emporsteigend: ............................................................................................................. JA - NEIN**

- in den Außenmauern: .................................................................................

- in den Innenmauern: ...................................................................................

- in den Böden: ..............................................................................................

Möglicher Kommentar und genaue Beschreibung des Phänomens:

**c) durch Kondensierung: .................................................................................................. JA - NEIN**

- Probleme auf den Außenwänden: ................................................................

- Abwesenheit oder nicht ausreichende Belüftungsvorrichtungen: ..................

- andere: ..........................................................................................................

Möglicher Kommentar und genaue Beschreibung des Phänomens:

**§ 3) Gas und Elektrizität**

a) Gasanlagen, die offensichtlich oder möglicherweise gefährlich sind: **..............….......… JA - NEIN**

Vorrichtung zur Entlüftung von Rauchgasen:

1. fehlerhaft: ........................................................................................................ **JA - NEIN**
2. nicht vorhanden: ............................................................................................. **JA - NEIN**

Absperrvorrichtung einer Gasanlage, die für den Bewohner nicht ständig zugänglich ist:

………………………………………………………………………………………………….. **JA – NEIN**

Möglicher Kommentar:

b) - Elektroanlagen, die offensichtlich oder möglicherweise gefährlich sind: …………...…. **JA - NEIN**

- Elektrische Schaltanlage und Absperrvorrichtung einer Elektroanlage, die für den Bewohner nicht ständig zugänglich sind: ......………………………………………………………….. **JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

**§ 4) Lüftung:**

## FÜR ALLE SANITÄR- UND WOHNRÄUME

**Fehlende Lüftung,** entweder durch eine Zwangsbelüftung oder eine Öffnung, ein Gitter bzw. ein Schacht, sich zur Außenseite des Gebäudes öffnend, mit einer freien Querschnittsfläche in offener Position von mindestens:

* 70 cm² für die Toiletten;
* 140 cm² für Küche, Badezimmer, Dusche;
* 0,08% der Bodenfläche für die Aufenthaltsräume und die Schlafzimmer: ...........…………………………………………………………………………………… **JA - NEIN**

Kommentar und Lokalisierung des oder der Probleme:

**§ 5) Natürliches Licht:**

Oberfläche des oder der Fensteröffnungen jedes unteren Wohnraums

zu 1/14 der Bodenfläche bei vertikaler Verglasung oder

zu 1/16 der Bodenfläche bei nicht-vertikaler Dachverglasung: ................…………… **JA - NEIN**

Kommentar und Lokalisierung des oder der Probleme:

**§ 6) Sanitärvorrichtung:**

Anschluss an die Kanalisation oder an ein anderes regulatorisches Abwasserentsorgungssystem:

- nicht vorhanden: ....................................................................................................... **JA - NEIN** - unbrauchbar: ............................................................................................................. **JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

**§ 7) Heizungsanlage:**

Nichtvorhandensein einer Vorrichtung, die entweder speziell für die Platzierung oder das Betreiben eines festen Heizpunktes ausgelegt, und dies in mindestens einem Wohnraum:

………………………………………………….……….…………………………………… **JA - NEIN**

Gefährliche Anlage: ......................................................................................…............. **JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

**§ 8) Struktur**

**a) Strukturelle oder konzeptuelle Fehlanpassung**: …………..**………………………… JA - NEIN**

1. Breite gemessen zwischen den Innenmauern, konstant unter 2,80m …………….................

2) Breite der einzigen Fassade, gemessen zwischen Innenmauern und unter 3,50m ...............

3) Die größte Fassadenbreite, gemessen zwischen Innenmauern, unter 2,80m .......................................................................................................................................................

4) Andere Probleme: ....................................................................................................................

Möglicher Kommentar:

**b) Oberfläche und Deckenabstand:**

- weniger als 4 m2 Bodenfläche mit einem Deckenabstand von mindestens 2m in den Wohnräumen**: ..................................................................................................................................... JA - NEIN**

Kommentar und Lokalisierung des oder der Probleme:

**c) Breite einer oder mehrerer Räume, konstant unter 1,50m: …………………..….… JA - NEIN**

Kommentar und Lokalisierung des oder der Probleme:

**d) Bodenfläche eines oder mehrerer Räume, die sich auf allen Seiten mehr als 1,00m unter dem Niveau der angrenzenden Grundstücke befinden**: **............................................ JA - NEIN**

Kommentar und Lokalisierung des oder der Probleme:

**e) Vorhandensein eines oder mehrere geschlossene Räume, ohne externen Schacht (ohne natürliches Licht) und ohne nach außen gerichtetes Lüftungssystem**: **................ JA - NEIN**

Kommentar und Lokalisierung des oder der Probleme:

**§ 9) Lüftung:**

**a) Stabilitäts- und Ebenheitsprobleme der Bodenflächen, die einen Sturz auslösen könnten**: **.......................................................................................…............................................. JA - NEIN**

Möglicher Kommentar und Beschreibung des oder der Probleme:

**b) Lichte Höhe der Durchgangsbuchten der Treppenfluchten unter 1,80m:**

**………………………………………………………….……………………………………… JA - NEIN**

**c) Breite der Durchgangsbuchten und der Treppen unter 0,60m: ............…............... JA - NEIN**

Möglicher Kommentar und Beschreibung des oder der Probleme:

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

**d) Sicherheitsprobleme – Treppen zu den Wohnräumen**: ……………………………... **JA - NEIN**

1. Unsachgemäße Befestigung oder Instabilität der Treppen: ........................................
2. Unregelmäßige oder fehlende Horizontalität der Stufen: .............................................
3. Steifigkeit der Treppen oder einiger Elemente: .......................................................................................................................................

Nicht-Einhalten der Formel: 16 cm ≤ H[[1]](#footnote-1) ≤ 22 cm: .......................................................................................................................................

Nicht-Einhalten der Formel: G[[2]](#footnote-2) > 0,7H: .......................…………………………………….

(H = ………….. ; G = ………..)

1. Unstimmigkeiten von H und G entlang der Treppe: ........................................................
2. Nicht-Vorhandensein eines starren Geländers: ............................................................
3. Nicht-Vorhandensein eines Geländers im Falle eines seitlichen Sturzes: ………………

Möglicher Kommentar, Lokalisierung der fehlerhaften Treppe und Beschreibung des oder der Probleme:

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

**e) Sicherheitsprobleme - Geländer**: **...........………………………………....................... JA – NEIN**

Jeder Stockwerkbereich, der mit einem Öffnung ausgestattet ist, deren Schwelle unter 80 cm der Bodenfläche liegt, und jegliche zugänglicher Oberfläche, die über einen Meter über den Boden liegt, sind mit einem Geländer mit einer Minimalhöhe von 80cm ausgestattet, dessen Öffnungen oder Abstände 10cm nicht überschreiten dürfen.

Möglicher Kommentar und Beschreibung des oder der Probleme:

......................................................................................................................................................

......................................................................................................................................................

**§ 10. Achtung des Privatlebens:**

a) Nicht möglich, die Zugänge zum Gebäude und den Teilen der Wohnung, die individuell belegt und Gegenstand des Besichtigungsberichtes sind, abzuschließen:

……………………………………………………………………………………………......... **JA - NEIN**

b) Verpflichtung für einige Haushalte, einen Wohnraum eines anderen Haushaltes zu durchqueren, um in einen Wohnraum zu gelangen, der für ihre individuellen Nutzung vorbehalten ist: .......................................................................................………………………………… **JA - NEIN**

c) Nicht möglich, eine Toilette, ein Badezimmer, einen Waschraum, die, das bzw. der für mehr als nur für einen Haushalt zugänglich ist, abzuschließen

.......................................................................................................……………………. **JA - NEIN**

d) Keine individuelle Klingel an der Haupteingangstür des Gebäudes …………………………………………………………………............................................. **JA - NEIN**

e) Keine individuellen Briefkästen mit Schließvorrichtung: ........................................... **JA - NEIN**

Mögliche Kommentare:

**§ 11. Feuermelder**

Nicht-Vorhandensein eines bzw. mehrerer erforderter / kein funktionstüchtiger Feuermelder:

…………………………………………………………………………………………............. **JA - NEIN**

**(Die Seiten 12 und 13 können aus dem Besichtigungsbericht herausgenommen werden, wenn es sich dabei nicht um eine Einzelwohnung handelt*.)***

§ 11**. Nur bei einer Einzelwohnung auszufüllen:**

1. **Unzureichende Sanitärausstattung**
2. Nicht möglich, ständigen Zugang zu einer Trinkwasserstelle zu haben: ...............................................................................................................................................

* Trinkwasserstelle nicht mit einem Hahn auf dem Becken ausgestattet (Siphon-Spülbecken oder -Waschbecken mit einem Abwasserentsorgungssystem): ………………………………....................................................................................................
* Nicht-Vorhandensein einer Toilette…………………..............................................................

1. Innentoilette ohne Spülung: ..................................................................................................
2. Innentoilette, die sich in eine Raum befindet, der nicht bis zur Decke geschlossen ist: ...............................................................................................................................................

Möglicher Kommentar:

1. **Wohnfläche im Verhältnis zur Belegung**

***Wohnfläche = nur die Fläche der Wohnräume. Niemals die Fläche der Eingangshallen, der Fluchträume, der Sanitärräume, der Abstellkammern, der Keller, der nicht ausgebauten Dachböden, der nicht bewohnbaren Anbauten, der Garagen, der zu Berufszwecken genutzten Räume anrechnen. Die Normen auf Grundlage der Wohnfläche sind in den Artikeln 18 und 20, 1° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 angegeben.***

***Für die Berechnung der Wohnfläche reicht es, sich auf den Höhenkoeffizienten und den Beleuchtungskoeffizienten zu basieren, die im Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 definiert sind.***

1) Wohnfläche jedes Raumes: .............................. m2

..............................m2

..............................m2

Gesamtwohnfläche: ..............................m2

Maximale Bewohnerzahl gemäß der Wohnfläche: ............... Person(en)

1. Kein Wohnraum hat eine Wohnfläche, die über oder gleich an 10m2 ist  **.…………………………………………….…………………………………………………… JA –NEIN**
2. Die Fläche der Wohnräume, die als Schlafzimmer genutzt werden, steht in Bezug auf die Haushaltszusammensetzung im Widerspruch zu den Bestimmungen des Artikels 18, §4. 1° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007: **..............................................................………...……………………………………… JA –NEIN**
3. Die Anzahl Wohnräume, die als Schlafzimmer genutzt werden, steht in Bezug auf die Haushaltszusammensetzung im Widerspruch zu den Bestimmungen des Artikels 18, §4. 2° bis 5° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 **………………………………..............................................................……………….. JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

**VI. Zusammenfassung und Schlussfolgerung bei einer Einzelwohnung:**

1) Mängel in Bezug auf §1 bis 9 und §11 a): **.............................…......................................... JA - NEIN**

2) Probleme bezüglich der Wohnfläche, die unter §11 b) 1) oder 2) fallen:

**……………………………………………………………………………………......................….. JA - NEIN**

Gemäß der Wohnfläche kann die begutachtete Einzelwohnung belegt werden von maximal: 1 Haushalt von ...............Person(en)

*(N.B.: Ein Haushalt kann sich aus einer einzigen Person zusammensetzen)*

3) Nicht-Einhalten der Normen für als Schlafzimmer genutzte Räume (§11 b) 3) und 4)): **........................................................................……………………………………………..… JA - NEIN**

4) Mangel an Achtung des Privatlebens in Bezug auf §10): **...............................................….... JA - NEIN**

5) Mögliche Kommentare bezüglich der hier oben genannten Punkte 1) bis 4) und eine Liste mit möglicherweise durchzuführenden Arbeiten:

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………..

**6) SCHLUSSFOLGERUNG: Die Konformitätsbescheinigung wird ausgestellt ..................................................................................................................... JA –NEIN**

!!! Bei „Ja“, müssen die Punkte VI, 1), 2), 3) und 4) mit „Nein“ beantwortet worden sein.

**(Die Seiten 14 bis 17 können aus dem Besichtigungsbericht herausgenommen werden, wenn es sich dabei nicht um eine Gemeinschaftswohnung handelt)**

§ 12**. Nur auszufüllen bei einer Gemeinschaftswohnung:**

**a) Unzureichende Sanitärausstattung**

1. Nicht-Vorhandensein, pro Wohneinheit, einer Trinkwasserstelle zu individuellem Gebrauch, die mit einem Becken ausgestattet ist (Siphon-Spül- oder -Waschbecken mit Abwasserentsorgungssystem) und sich in den Räumen für die individuelle Nutzung befindet: **…………………………………………………………………………………………………... JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

1. Nicht-Vorhandensein, pro Wohneinheit, einer Trinkwasserstelle in jedem Gemeinschaftsraum, der als Küche oder Badezimmer dient:

**........................................……………………………………………………………………… JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

1. Nicht-Vorhandensein einer Dusche oder Badewanne mit Warmwasser, die für den ausschließlichen Gebrauch der Bewohner der Wohnung vorgesehen sind: **………………………………………………………………...…………………………… JA - NEIN**

1. Gesamtzahl der Innentoiletten für den ausschließlichen Gebrauch der Bewohner: …………….

Standort:

Die Anzahl Toiletten entspricht nicht der Norm einer Toilette für die gesamte Gruppe oder einem Teil der 7 Bewohnern, vorausgesetzt, dass jede Toilette nur für die Räume individueller Nutzung zählt, die sich auf einer selben Ebene oder auf den Ebenen direkt darüber oder darunter befinden:

**........................................................................................................................................ JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

1. Innentoilette(n) ohne Spülung: **..........................................................................…........ JA - NEIN**
2. Innentoilette(n), die sich in einem Raum befindet, der nicht bis zur Decke geschlossen ist:

**……………………………………………………………………………………………......... JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

7) Die möglichen Toiletten zur individuellen Nutzung stehen in direkter Verbindung mit einem Wohnraum: **.................................................................................................................** **JA - NEIN**

Bei „Ja“: Toilette und das entsprechende Schlafzimmer sind demselben Haushalt vorbehalten: ....................................................................................................................................... **JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

8) Die möglichen Toiletten zur gemeinsamen Nutzung stehen in direkter Verbindung mit einem Wohnraum: **................................................................................................................. JA - NEIN**

Möglicher Kommentar:

**b) Wohnfläche im Verhältnis zur Belegung bei einer Gemeinschaftswohnung**

***Wohnfläche = nur die Fläche der Wohnräume. Niemals die Fläche der Eingangsbereiche, der Fluchträume, der Sanitärräume, der Abstellkammern, der Keller, der nicht ausgebauten Dachböden, der nicht bewohnbaren Anbauten, der Garagen, der zu Berufszwecken genutzten Räume anrechnen.***

***Für die Berechnung der Wohnfläche reicht es, sich auf den Höhenkoeffizienten und den Beleuchtungs-koeffizienten zu basieren, die im Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 definiert sind.***

1) Wichtige Vorbemerkungen

Eine Gemeinschaftswohnung besteht aus mehreren Wohneinheiten. Jede dieser Wohneinheiten enthält einen oder mehrere Räume zur individuellen Nutzung für einen Haushalt (ein Haushalt kann auch nur aus einer Person bestehen). Das sind individuelle Wohneinheiten.

Man spricht von einer Gemeinschaftswohnung, wenn sich ihre Bewohner die Nutzung eines oder mehrerer Gemeinschaftsräume (Küche und / oder Aufenthaltsraum) und / oder gemeinsame Sanitärräume (Dusche, Toilette, usw.) teilen müssen.

Zur Erinnerung: Ein gemeinsam genutzter Raum dient nur den individuellen Wohneinheiten eines selben Niveaus oder einem direkten Niveau drüber oder drunter.

Normen der Wohnfläche, die für den Bau von Wohnungen erforderlich sind:

1. Wenn es einen oder mehrere Aufenthaltsräume gibt:

- Individuelle Wohnfläche: 10 m2 für eine Person;

15 m2 für 2 Personen;

20 m2 für 3 Personen;

(+ 5 m2 pro zusätzliche Person, aber Vorsicht bei der erforderlichen Zimmeranzahl)

- gemeinsame Wohnfläche:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Anzahl Haushalte | Wohnfläche (S) der Räume für die gemeinsame Nutzung im Verhältnis zur Bewohneranzahl der Gemeinschaftswohnung | |
| 2 bis 5 | S > 5,00 m2 wenn n < 7 | S > 10,00 m2 wenn n > 8 |
| 6 bis 8 | S > 10,00 m2 wenn n < 14 | S > 15,00 m2 wenn n > 15 |
| 9 bis 11 | S > 15,00 m2 wenn < 21 | S > 20,00 m2 wenn n > 22 |
| 12 bis 14 | S > 20,00 m2 wenn n < 28 | S > 25,00 m2 wenn n > 29 |
| 15 bis 17 | S > 25,00 m2 wenn n < 35 | S > 30,00 m2 wenn n > 36 |

- Gesamtwohnfläche (individuell + gemeinsam):

15 m2 für eine Person;

28 m2 für 2 Personen

+ 5 m2 pro zusätzliche Person.

1. Wenn die Gemeinschaftswohnung durch gemeinsame Sanitärräume verfügen:

In diesem Falle finden die Tabelle von Punkt 2) und die Kolonne (d) der Tabelle von Punkt 3) keine Anwendung.

2) Wohnfläche der Räume für den gemeinsamen Nutzen

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Standort | Anzahl Räume | Fläche der einzelnen Räume | Mögliche Funktion |
| Erdgeschoss: |  |  |  |
| 1. Etage: |  |  |  |
| 2. Etage: |  |  |  |
| 3. Etage: |  |  |  |
| 4. Etage: |  |  |  |

Mögliche Funktion: Nur Aufenthalt

Nur Küche

Küche und Aufenthalt

3) Individuelle und gemeinsame Wohnflächen pro Wohneinheit

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** |
| **Individuelle Wohneinheit**  **Standort** | **Anzahl Wohnräume der individuellen Wohneinheit** | **Fläche(n) jedes einzelnen Raumes** | **Fläche der gemeinsamen Wohnräume** | **Gesamtfläche**  **C + D** | **Aufnahmekapazitäten** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**Anwendung**: *Die Tabelle muss folgendermaßen ausgefüllt werden:*

1. Die individuelle Wohneinheit in **A** angeben, in dem der Standort (Etage x; links, rechts; vorne, mitte, hinten; usw.) und eventuell die Briefkastennummer angegeben wird;
2. Die Anzahl individueller Wohnräume dieser Wohneinheit in **B** und ihre Wohnfläche(n) in **C angeben**;
3. In **D** die Wohnfläche der gemeinsamen Wohnräume, die die Bewohner nutzen und die als Wohnfläche der Wohneinheit unter der Berücksichtigung der Vorbemerkungen von Punkt 1) angesehen werden kann;
4. Die Gesamtwohnfläche der Wohneinheit in **E** angeben;
5. Die Aufnahmekapazitäten der Wohnung in **F** angeben, d.h. die maximale Anzahl für den Haushalt zulässigen Bewohner im Verhältnis zur Fläche und der Anzahl Räume

4) Die Fläche der Wohnräume, die als Schlafzimmer genutzt werden, steht in Bezug auf die Haushaltszusammensetzung im Widerspruch zu den Bestimmungen des Artikels 18, §4. 1° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007: **.............................…...........………..…………………………………………………. JA - NEIN**

5) Die Anzahl Wohnräume, die als Schlafzimmer genutzt werden, steht in Bezug auf die Haushaltszusammensetzung im Widerspruch zu den Bestimmungen des Artikels 18, §4. 2° bis 5° des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007: **............................................................................................................................... JA - NEIN**

Kommentar:

**VII. Zusammenfassung und Schlussfolgerung bei einer Gemeinschaftswohnung:**

1) Mängel in Bezug auf §1 bis 9 und §12, 1) bis 7) **................................................................. JA - NEIN**

Entsprechend der bestehenden Ausstattung bezüglich der Trinkwasserstelle und Toiletten (Anzahl, Standorte und Zugänge), kann die Wohnung bewohnt werden von maximal:

……. Haushalt(e)

……. Person(en)

***N.B.****: Ein Haushalt kann aus einer einzigen Person bestehen.*

2) Probleme bezüglich der Wohnfläche, die unter §12, b), 2) und 3) fallen **………............................................................................................................................ JA - NEIN**

Entsprechend der Flächen (der Räume und Gesamtheit pro Wohneinheit), kann die Wohnung bewohnt werden von maximal:

……. Haushalt(e)

……. Person(en)

***N.B.****: Ein Haushalt kann aus einer einzigen Person bestehen.*

3) Nicht-Einhalten der Normen für als Schlafzimmer genutzte Räume (§12, b), 4) und 5)) .**....................………………………………………………….............................................. JA - NEIN**

4) Mangel an Achtung des Privatlebens in Bezug auf §10) **............................................…..... JA - NEIN**

5) Mögliche Kommentare bezüglich der hier oben genannten Punkte 1) bis 4) (Liste möglicher Arbeiten und Ratschläge, Wichtigkeit der Probleme, usw.)

.

.

**6) SCHLUSSFOLGERUNG: Die Konformitätsbescheinigung wird ausgestellt ………………………………………………………………………................... JA –NEIN**

!!! Bei „Ja“, müssen die Punkte VI, 1), 2), 3) und 4) mit „Nein“ beantwortet worden sein.

⇨ Wenn mit JA geantwortet wurde, sei es entweder bei Punkt VI, 6) (Einzelwohnung), oder bei Punkt VII, 6) (Gemeinschaftswohnung), übermittelt der Begutachtungsbeauftragte dem Vermieter:

⇒ ein Exemplar dieses Besichtigungsberichtes

⇒ ein Exemplar der Konformitätsbescheinigung

(Es obliegt also dem Vermieter, der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, per Einschreiben seine Erklärung zur An- oder Vermietung gemeinsam mit den zwei oben genannten Dokumenten zukommen zu lassen.)

⇨ Wenn auf eine der genannten Punkte mit einem NEIN geantwortet wurde, übermittelt der Begutachtungsbeauftragte dem Vermieter nur ein Exemplar dieses Besichtigungsberichtes und schickt eine Kopie des Berichtes an:

⇒ die Verwaltung der Gemeinde, in der die Wohnung liegt

⇒ das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Team Wohnungswesen und Energie, Gospertstraße 1, 4700 Eupen

Datum: Unterschrift des Begutachtungsbeauftragten:

Etwaige Anlagen: ………………

………………

………………

**Abschnitt 2**

**Einhalten der Gemeinderegelungen über die gesundheitliche Zuträglichkeit und / oder den Brandschutz**

⇩ Durch den Vermieter auszufüllen⇩

**I. Angaben zum Vermieter**:

**A.** Name: Vorname:

Name der Gesellschaft:

Adresse: Straße: ……………………………………………….. Nr.: Briefkastennr.:.

Postleizahl: Ortschaft:

🕿 :

**B.** Kontaktdaten des / der Eigentümer:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Name(n) | Vorname(n) | Adresse(n) |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

⇩ *Durch die zuständigen Gemeindedienste auszufüllen* ⇩

**II. Datum / Daten der Begutachtung:**

**III. Angaben zur und Beschreibung des betreffenden Gebäudes und der betreffenden Wohnung:**

**A.** Gebäude mit Sitz in (Ortschaft)

Straße Nr.

Postleizahl: Gemeinde:

**B.** Eine möglichst präzise Beschreibung der vom diesem Bericht betreffenden Wohnung:

1. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus................................................................ **JA - NEIN**
2. Es handelt sich um ein Appartement oder Studio.................................................. **JA - NEIN**

Genaue Lage im Gebäude:

(d.h. Briefkastennr.; Etage x; links oder rechts; vorne, Mitte, hinten, usw. ...)

1. Es handelt sich um eine Gemeinschaftswohnung………………………………… **JA - NEIN**

Diese Gemeinschaftswohnung besteht aus: ………… Einzelzimmern.

………… Gemeinschaftsräumen.

............. gemeinsamen Sanitärräumen. (Badezimmer, W.C., Dusche)

***N.B. Außer Waschraum, Flur, Abstellkammer ...***

**IV. Bericht der zuständigen Gemeindedienste:**

...............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................**V. Schlussfolgerung**

Die Gemeindevorschriften sind erfüllt: ......................................JA - NEIN

Fällt die Antwort negativ aus, Liste mit den vorzunehmenden Arbeiten oder Änderungen, damit die Gemeindevorschriften erfüllt werden können:

..............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. H = Stufenhöhe [↑](#footnote-ref-1)
2. G = Tritttiefe [↑](#footnote-ref-2)