

Bei der Berechnung der GRZ und GFZ ist die BauNVO 1962 anzuwenden, für die Definition der Vollgeschosse ist § 2 Abs.5 BauO NRW 1962 maßgeblich.

Defintion BGF Wohnen:

Die Ermittlung der BGF erfolgt wie folgt:

- a. Die BGF oi ist in Anlehnung an die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 zu ermitteln.
- b. Für die Ermittlung der BGF oi sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- c. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dach- und Staffelgeschossen und ggf. auch von Spitzböden –insbesondere bei Sattel-/Pulldächern- ist ihre Nutzbarkeit. Als nutzbar gelten Dachgeschosse bzw. Spitzböden ab einer Höhe von 1,50 m, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die unmittelbare Zugänglichkeit voraus.
- d. Loggien sind ebenfalls in die BGF-Berechnung einzubeziehen.
- e. Werden in Keller- bzw. Untergeschossen, aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit des Grundstücks (Hanglage), Räume ganz oder teilweise für eine Wohnnutzung bzw. für den dauerhaften Aufenthalt von Personen - i. S. v. Souterrain - hergerichtet, so sind diese wohnwirtschaftlich genutzten Räume in den Untergeschossen einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen mit anzurechnen."
- f. Nicht zur BGF oi gehören z. B. Flächen von nicht ausbaubaren Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich zur Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen von konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.
- g. Bei der Berechnung der BGF oi sind nicht anzurechnen Außentreppen, Laubengänge, Luftgeschosse, Terrassen und Balkone.

Definition (BGF) MK:

Die Abrechnung für MK - Grundstücke erfolgt nach BGF (DIN 277, Ausgabe Januar 2016). Bei der Ermittlung der BGF bleiben Untergeschosse und Technikräume unberücksichtigt. Die gewerblich genutzten Räume in den Untergeschossen (außer Lager- und Archivräume) und in den Dach- und Staffelgeschossen sind einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen mit anzurechnen.

Definition WF:

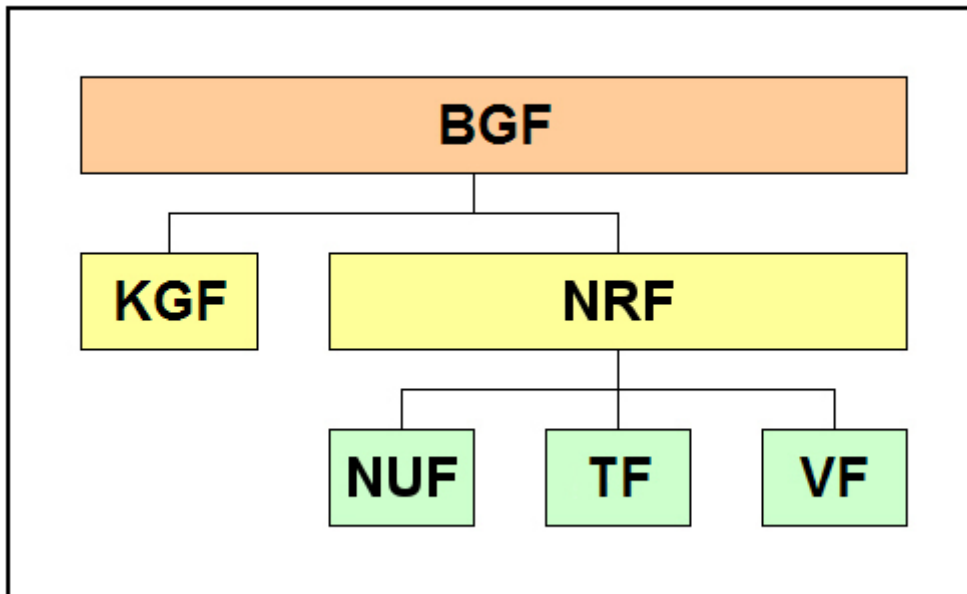
Die WF ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.01.2004 zu ermitteln.

Definition NF:

Die NF ist nach DIN 277 (Stand 2016) zu ermitteln. Zusätzlich zu den Nutzungsflächen (Büro, Teeküchen, WC etc.) werden auch Teile der Verkehrsflächen herangezogen wie die inneren Bewegungsflächen zwischen den Büros oder Büros / Teeküchen, Büros/ WC etc. und als "mietrelevante Nutzungsfläche" bezeichnet. Treppenhäuser, die ja auch zu den Verkehrsflächen zählen bleiben wie Technikflächen (Serverräume) unberücksichtigt.

Ermittlung der Kita-Fläche:

Die Quadratmetermiete bezieht sich auf die Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277 (Stand 2016), die ausschließlich durch den Mieter in Anspruch genommen wird. Zur mietrelevanten NUF (NUF mr) gehört auch die Verkehrsfläche (VF) innerhalb der angemieteten Einheit (Innenflure = Bewegungsfläche). Sonstige VF (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge, etc.) und Technikflächen (TF) werden in der NUF mr nicht berücksichtigt.



BGF = Brutto Grundfläche; **KGF** = Konstruktions Grundfläche; **NRF** = Netto Raumfläche
NUF = Nutzungsfläche; **TF** = Technik Funktionsfläche; **VF** = Verkehrsfläche