

Bei der Berechnung der GRZ und GFZ ist die BauNVO 1990 anzuwenden, für die Definition der Vollgeschosse ist § 2 Abs.5 BauO NRW 2000 maßgeblich.

Defintion BGF Wohnen:

Die BGF oi (BGF oberirdisch) ist in Anlehnung an die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 zu ermitteln.

Gemäß DIN 277 gehören zu der definierten BGF R (Regelfall) die nutzbaren Netto-Raumflächen (NRF) und die Konstruktions-Grundflächen (KGF) aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Hierbei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Für die Ermittlung der BGF oi sind i.d.R. Kellergeschosse zu vernachlässigen.

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 – im Sinne von Souterrain - hergerichtet, so sind diese wohnwirtschaftlich genutzten Räume in den Untergeschossen, einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen, mit anzurechnen.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen und ggfs. auch von Spitzböden – insbesondere bei Sattel- / Pultdächern – ist ihre Nutzbarkeit. Als nutzbar gelten Dachgeschosse bzw. Spitzböden ab 1,25 m lichter Höhe, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die unmittelbare Zugänglichkeit voraus.

Loggien sind ebenfalls in die BGF –Berechnung einzubeziehen, obwohl sie nach DIN 277 zur BGF S (Sonderfall) gehören.

Nicht zur BGF gehören u.a. 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.

Bei der Berechnung der BGF oi sind nicht anzurechnen Außentreppen, Laubengänge, Luftgeschosse, Terrassen und Balkone.

Definition (BGF) MK/Gewerbe:

Die Abrechnung für MK/Gewerbe - 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 NUF:

Die NUF 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 auch zu den Verkehrsflächen zählen bleiben wie Technikflächen (Serverräume) unberücksichtigt.