

Rechtsnormen und private Normen

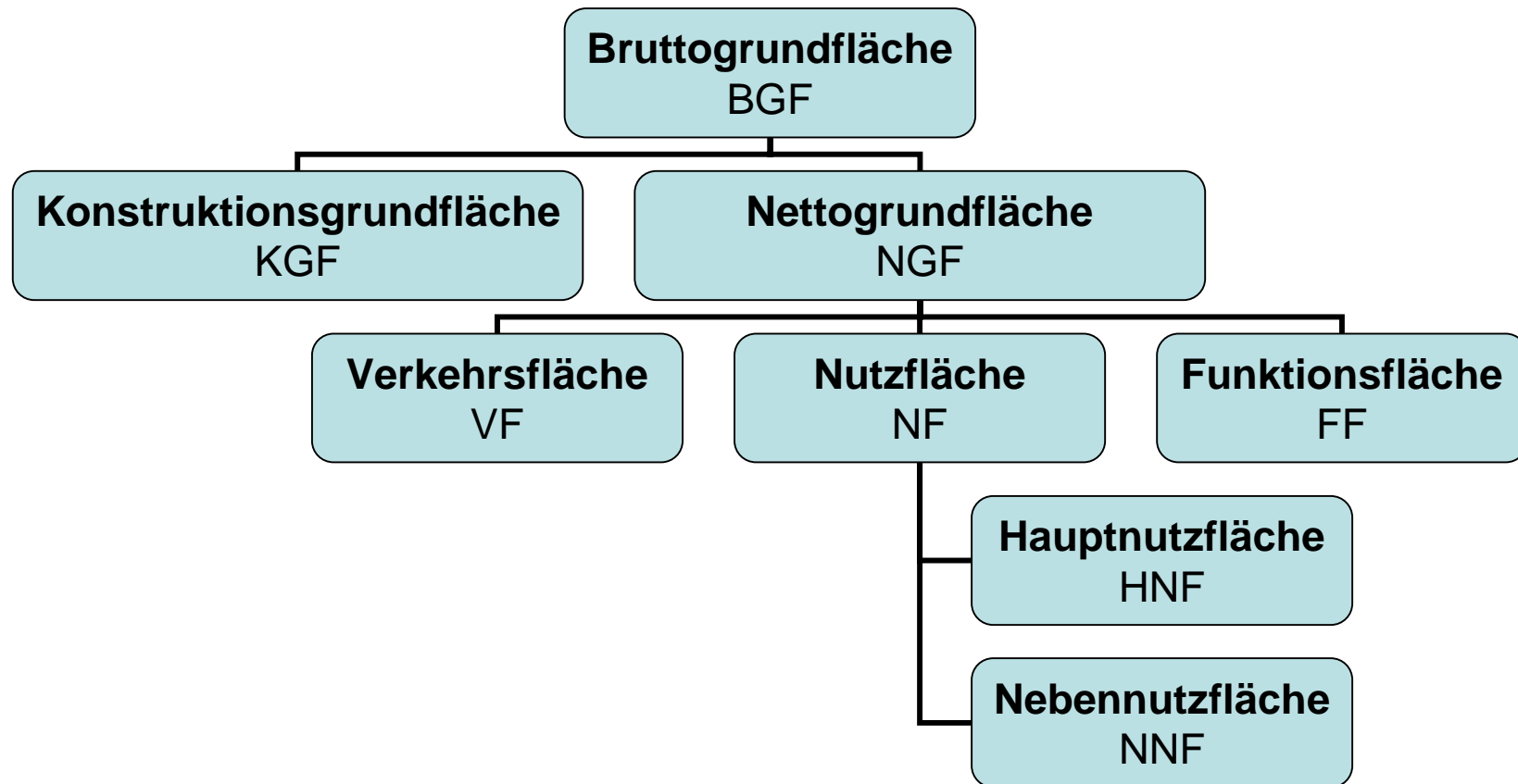
**für die Ermittlung von
Grundflächen und Rauminhalten
von Hochbauten
sowie Wohn-/ Nutzflächen
und Geschößflächen**

Inhaltsverzeichnis

- 1. DIN 277 von 1987**
 - 1.1. Gliederung der Bruttogrundfläche
 - 1.1.2. Erläuterung der Begriffe
 - 1.2. Bruttorauminhalt
 - 1.3. Berechnung von Grundflächen
 - 1.4. Berechnung von Rauminhalten
- 2. Wesentliche Unterschiede zwischen DIN 277 von 1950 und 1987**
- 3. MF-G des gif-Arbeitskreises**
- 4. Wichtige Begriffe aus der BauNVO**
 - 4.1. Grundflächenzahl
 - 4.2. Vollgeschosse
 - 4.3. Geschossflächenzahl
 - 4.4. Geschossfläche
- 5. Vergleich der BauNVO von 1977 und der BauNVO von 1990**
- 6. DIN 283**
 - 6.1. Begriffe
 - 6.2. Räume der Wohnung
 - 6.3. Ausstattung der Wohnung
 - 6.4. Berechnung der Wohnfläche und Nutzfläche
- 7. II. Berechnungsverordnung**
 - 4.1. Berechnung der Wohnfläche
 - 4.2. Berechnung der Grundfläche

DIN 277 von 1987

Gliederung der Bruttogrundfläche



DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

Teil 1: Begriffe, Berechnungsgrundlagen

1 Anwendungsbereich

Diese Norm gilt für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

Grundflächen und Rauminhalte sind unter anderem maßgebend für die Ermittlung der Kosten von Hochbauten (Kostengruppen 3.1 bis 3.4 nach DIN 276 Teil 2) und bei dem Vergleich von Bauwerken.

Anmerkung: Eine weiterführende Untergliederung von Grundflächen nach Nutzungsarten als in dieser Norm ist in DIN 277 Teil 2 festgelegt.

2 Begriffe

2.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Konstruktions-Grundfläche und Netto-Grundfläche.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

2.2 Konstruktions-Grundfläche (KGF)

Die Konstruktions-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerkes, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Zur Konstruktions-Grundfläche gehören auch die Grundflächen von Schornsteinen, nicht begehbaren Schächten, Türöffnungen, Nischen sowie von Schlitzfenstern.

2.3 Netto-Grundfläche (NGF)

Die Netto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Zur Netto-Grundfläche gehören auch die Grundflächen von freiliegenden Installationen und von fest eingebauten Gegenständen, z.B. von Öfen, Heizkörpern oder Tischplatten. Die Netto-Grundfläche gliedert sich in Nutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

2.4 Nutzfläche (NF)

Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Die Nutzfläche gliedert sich in Hauptnutzfläche (HNF) und Nebennutzfläche (NNF).

2.5 Funktionsfläche (FF)

Die Funktionsfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Unterbringung zentraler betriebstechnischer Anlagen in einem Bauwerk dient. Sofern es die Zweckbestimmung eines Bauwerkes ist, eine oder mehrere betriebstechnische Anlagen unterzubringen, die der Ver- und Entsorgung anderer Bauwerke dienen, z.B. bei einem Heizhaus, sind die dafür erforderlichen Grundflächen jedoch Nutzfläche nach Abschnitt 2.4.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

2.6 Verkehrsfläche (VF)

Die Verkehrsfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerkes und auch dem Verlassen im Notfall dient. Bewegungsflächen innerhalb von Räumen, die zur Nutz- oder Funktionsfläche gehören, z.B. Gänge zwischen Einrichtungsgegenständen, zählen nicht zur Verkehrsfläche.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

2.7 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt ist der Rauminhalt des Baukörpers der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerkes umschlossen wird. Nicht zum Brutto-Rauminhalt gehören die Rauminhalte von

- Fundamenten;
- Bauteilen, soweit sie für den Brutto-Rauminhalt von untergeordneter Bedeutung sind, z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Dachgauben;
- untergeordneten Bauteilen, wie z.B. konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen, auskragende Sonnenschutzanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteinköpfe, Dachüberstände, soweit sie nicht Überdeckungen für Bereich b nach Abschnitt 3.1.1 sind.

2.8 Netto-Rauminhalt (NRI)

Der Netto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte aller Räume, deren Grundflächen zur Netto-Grundfläche gehören.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

3 Berechnungsgrundlagen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich c:** nicht überdeckt.

Sie sind ferner getrennt nach Grundrissebenen, z.B. Geschossen, und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln.

3.1.2 Waagerechte Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, schrägliegende Flächen aus ihrer senkrechten Projektion auf eine waagerechte Ebene zu berechnen.

3.1.3 Grundflächen sind in m^2 , Rauminhalte in m^3 anzugeben.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

3.2 Berechnung von Grundflächen

3.2.1 Brutto-Grundfläche

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Brutto-Grundflächen des Bereichs b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur senkrechten Projektion ihrer Überdeckungen zu rechnen. Brutto-Grundflächen von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

3.2.2 Konstruktions-Grundfläche

Die Konstruktions-Grundfläche ist aus den Grundflächen der aufgehenden Bauteile zu berechnen. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile in Fußbodenhöhe einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen, soweit sie die Netto-Grundfläche nicht beeinflussen, Fuß-, Sockelleisten, Schrammborde sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt. Die Konstruktions- Grundfläche darf auch als Differenz aus Brutto- und Netto- Grundfläche ermittelt werden.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

3.2.3 Netto-Grundfläche, Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche

Bei der Berechnung der Netto-Grundfläche sind die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen unter Schrägen mit lichten Raumhöhen

- von 1,5 m und mehr, sowie
- unter 1,5 m

stets getrennt zu ermitteln.

Für die Ermittlung der Netto-Grundfläche bzw. der Nutz-, Funktions- oder Verkehrsfläche im einzelnen sind die lichten Maße der Räume in Fußbodenhöhe ohne Berücksichtigung von Fuß-, Sockelleisten oder Schrammborden anzusetzen. Für Netto-Grundflächen des Bereichs b gilt Abschnitt 3.2.1, zweiter Absatz sinngemäß. Die Grundflächen von Treppenräumen und Rampen sind als Projektion auf die darüber liegende Grundrissebene zu berechnen, soweit sie sich nicht mit anderen Grundflächen überschneiden. Grundflächen unter der jeweils ersten Treppe oder unter der ersten Rampe werden derjenigen Grundrissebene zugerechnet, auf der die Treppe oder Rampe beginnt. Sie werden ihrer Nutzung entsprechend zugeordnet. Die Grundflächen von Aufzugsschächten und von begehbaren Installationsschächten werden in jeder Grundrissebene, durch die sie führen, berechnet.

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) Ausgabe Juni 1987

3.3 Berechnung von Rauminhalten

3.3.1 Brutto Rauminhalt

Der Brutto-Rauminhalt ist aus den nach Abschnitt 3.2.1 berechneten Brutto-Grundflächen und den dazugehörigen Höhen zu errechnen. Als Höhen für die Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes gelten die senkrechten Abstände zwischen den Oberflächen des Bodenbelages der jeweiligen Geschosse bzw. bei Dächern die Oberfläche des Dachbelages. Bei Luftgeschossen gilt als Höhe der Abstand von der Oberfläche des Bodenbelages bis zur Unterfläche der darüberliegenden Deckenkonstruktion. Bei untersten Geschossen gilt als Höhe der Abstand von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle bis zur Oberfläche des Bodenbelages des darüberliegenden Geschosses. Für die Höhen des Bereichs c sind die Oberkanten der diesem Bereich zugeordneten Bauteile, z.B. Brüstungen, Attiken, Geländer, maßgebend. Bei Bauwerken oder Bauwerksteilen, die von nicht senkrechten und/oder nicht waagerechten Flächen begrenzt werden, ist der Rauminhalt nach entsprechenden Formeln zu berechnen.

3.3.2 Netto-Rauminhalt

Der Netto-Rauminhalt ist aus den Netto-Grundflächen nach Abschnitt 3.2.3 und den lichten Raumhöhen sinngemäß nach Abschnitt 3.3.1 zu berechnen.

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

Berechnungsmaße für den
umbauten Raum:

- **Rohbaumaße**
- Bei **nicht unterkellertem** untersten Geschoss:
oberhalb **Oberfläche Gelände**
- Bei unterkellertem untersten Geschoss:
oberhalb Oberfläche des untersten Fußbodenbelags

DIN 277 von 1987

Berechnungsmaße für den
Brutto- Rauminhalt:

- **Fertigmaße**
- Bei unterstem Geschoss:
oberhalb der Unterfläche der konstruktiven Bauwerksohle

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

Berechnungsmaße für den
umbauten Raum:

- Bei oberstem Geschoss:
**Oberfläche der Trag-
decke**
- Bei nicht ausgebautem
Dachraum: **innerhalb
Außenflächen** des
Daches

DIN 277 von 1987

Berechnungsmaße für den
Brutto- Rauminhalt:

- Bei oberstem Geschoss:
**innerhalb der Ober-
fläche** des Dachbelags

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

Berechnungsmaße für den
umbauten Raum:

- Bei **nicht ausgebautem Dachgeschoss** von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschossen
- Bei **ausgebautem Dachgeschoss** von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken

DIN 277 von 1987

Berechnungsmaße für den
Brutto- Rauminhalt:

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

Berechnungsmaße für den
umbauten Raum:

- Bei **Dachdecken**, die gleichzeitig die Decke des obersten Vollgeschosses bilden, von den Oberflächen der Tragdecke oder Balkendecke
- Bei Gebäuden oder **Bauteilen ohne Geschossdecken** von den Außenflächen des Daches

DIN 277 von 1987

Berechnungsmaße für den
Brutto- Rauminhalt:

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

voll angerechnet wird der umbaute Raum von:

- *allseitig umschlossenen* und überdeckten Räumen
- *höchstens an zwei Seitenflächen offenen*, im übrigen umbauten Räumen

DIN 277 von 1987

voll angerechnet wird der Brutto- *Rauminhalt* von:

- *überdeckten* und *allseitig in voller Höhe umschlossenen* Bereichen
- *überdeckten* jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereichen
- *nicht überdeckten* Bereichen

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

DIN 277 von 1987

mit $\frac{1}{3}$ angerechnet wird
der umbaute Raum von:

- **nicht ausgebauten**
Dachräumen

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

nicht angerechnet wird der umbaute Raum von:

- Gründungen gewöhnlicher Art, deren Unterflächen bei unterkellerten Bauten nicht tiefer als 0,5 m unter der Oberfläche des Kellergeschossfußbodens, bei nicht unterkellerten Bauten tiefer als 1 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegen
- Stehenden Dachfenstern und Dachaufbauten mit der vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m²

DIN 277 von 1987

nicht angerechnet wird der Brutto- Rauminhalt von:

- Fundamenten
- Bauteilen, soweit sie für des BRI von untergeordneter Bedeutung sind (Kellerlichtschächte, Außentreppe, Dachgauben ...)
- untergeordnete Bauteile, z. B. konstr. und gestalterische Vor- / Rücksprünge, Lichtkuppeln, Schornsteine, Dachüberstände, Sonnenschutzanlagen

Wesentliche Unterschiede zwischen der DIN 277 von 1950 und der DIN 277 von 1987

DIN 277 von 1950

nicht angerechnet wird der umbaute Raum von:

- Balkonplatten und Vordächern bis 0,5 m Ausladung
- Kellerlichtschächten und Lichtgräben
- Besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteilen
- Dachüberständen, Gesimsen, Treppen mit bis zu 3 Stufen, Wandpfeilern, Halbsäulen, Pilastern

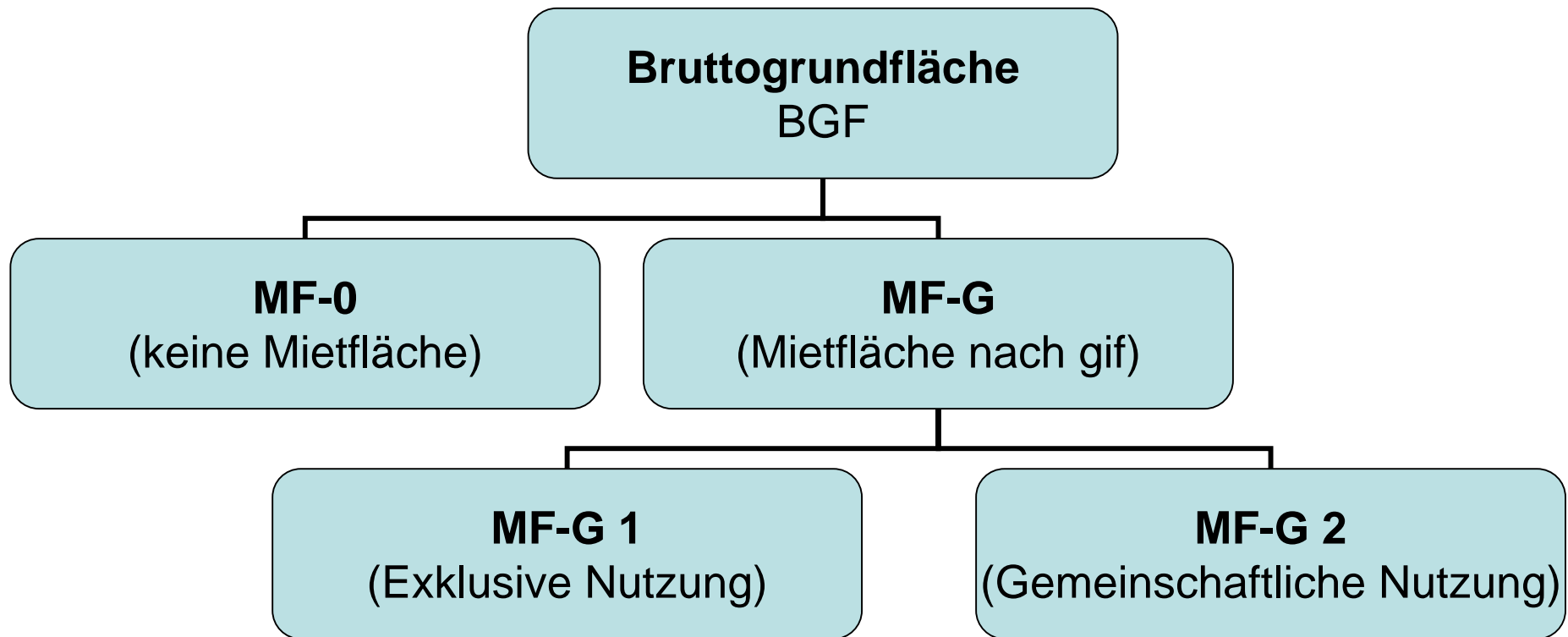
DIN 277 von 1987

nicht angerechnet wird der Brutto- Rauminhalt von:

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

- Die Richtlinie MF-G ist eine Zusammenfassung und Weiterentwicklung der Richtlinien zur Mietflächenermittlung für Büro- und Handelsraum (MF-B von 1996 und der MF-H von 1997).
- Die Richtlinie baut auf den Definitionen der **DIN 277** auf, die sich mit Grundflächen und Rauminhalten von Hochbauten befasst.
- Die MF-G legt im Gegensatz zur DIN 277 fest welche Flächen zur **Mietfläche** zählen und welche nicht und regelt die anteilige Zuordnung gemeinschaftlich genutzter Flächen.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004



**Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für
gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V.,
1. November 2004**

MF-O: keine Mietfläche

Von den Grundflächenarten der DIN 277 sind
keine Mietfläche:

- Technische Funktionsflächen (TF)
- Verkehrsflächen (VF)
- Konstruktions-Grundflächen (KGF)

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

MF-G: Mietfläche nach gif

Die Grundfläche, die zur Brutto-Grundfläche gehört und nicht der MF-0 zugerechnet wird, ist Mietfläche und heißt MF-G.

- Die Grundfläche einer Mietbereichstrennwand, die nicht MF-0 ist, wird je zur Hälfte den Anliegern zugeordnet.
- Fahrzeugabstellflächen werden nicht als MF-G ausgewiesen, können aber Mietobjekte sein.
- Alle Flächen der MF-G mit lichter Raumhöhe von 1,50 m und weniger sind als solche gesondert auszuweisen.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

MF-G 1: exklusive Mietfläche

MF-G-Flächen gelten als exklusive Mietfläche, wenn sie typischerweise einem Mieter zuzuordnen sind.

MF-G 2: gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

MF-G-Flächen gelten als gemeinschaftlich genutzte Mietfläche, wenn sie typischerweise mehreren oder allen Mietern zuzuordnen sind.

Sie sind jeweils allen daran beteiligten Mietern anteilig zuzuordnen.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Mietflächenschema

DIN 277	gif-Flächenarten*	
BGF	MF-0	MF-G
NF		<p>Gemeinschaftsräume, Pausenräume, Sozialräume Warteräume, Speiseräume, Hafräume, Büroräume, Großraumbüros, Besprechungsräume, Konstruktionsräume, Schalterräume, Bedienungsräume Aufsichtsräume, Bürotechnikräume Werkhallen, Werkstätten, Labors, Räume für Tierhaltung und Pflanzenzucht Küchen, Sonderarbeitsräume Lagerräume, Archive, Sammlungsräume, Kühlräume Annahme- und Ausgaberräume Verkaufs- und Ausstellungsräume Differenzstufen (max. 3 Stufen) Unterrichts- und Übungsräume, Bibliotheksräume, Sporträume, Versammlungsräume Bühnen, Studioräume, Schauräume, Sakralräume Räume mit medizinischer Ausstattung für Operationen, Diagnostik und Therapie, Bettenräume Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume Räume für Technik von zentralen Versorgern (z. B. Kraftwerk, Sendezentrale) Schutzräume Loggien, Balkone, überdachte Gebäudegrundflächen Nutzbare Dachflächen</p>
	Fahrzeugabstellflächen (Stellplätze)	

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Mietflächenschema

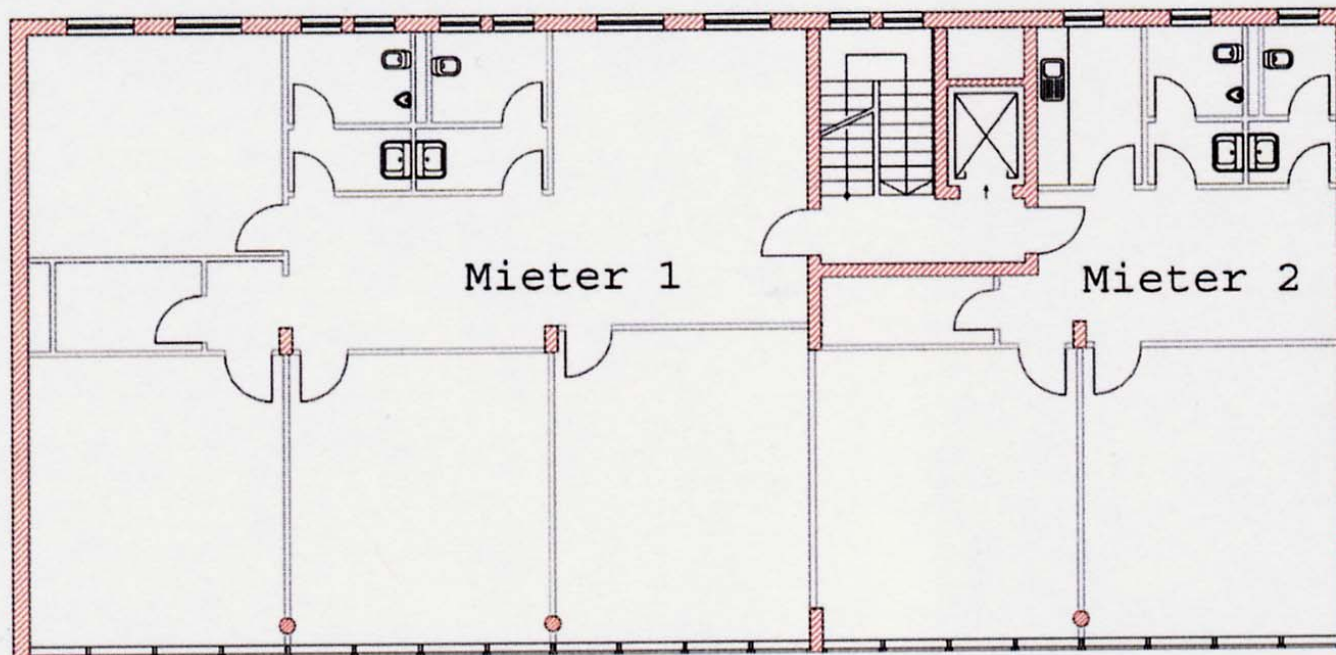
DIN 277	gif-Flächenarten*	
TF	Abwasseraufbereitung und -beseitigung Wasserversorgung Heizung und Brauchwassererwärmung, Brennstofflagerung Gase und Flüssigkeiten Elektrische Stromversorgung Fernmeldetechnik Raumluftechnische Anlagen Aufzugs- und Förderanlagenmaschinenräume Schachtfelder Hausanschluss und Installation, Abfallverbrennung	Technische Anlagen mit individ. Mieteranforderung
VF	Überwiegend der Flucht und Rettung dienende Wege, Treppen und Balkone Flächen ohne individuelle Mieteranforderung: Feste und bewegliche Treppen und Rampen und deren Zwischenpodeste Aufzugsschächte, Abwurfschächte (jew. je Geschoss) Fahrzeugverkehrsflächen	Flure, Eingangshallen, Foyers (außer in Shopping-Centern) Etagenpodeste von Treppen Flächen mit individueller Mieteranforderung: Feste und bewegliche Treppen und Rampen und deren Zwischenpodeste Aufzugsschächte, Abwurfschächte (jew. je Geschoss) Laderampen, -bühnen
KGF	Außenwände und -stützen Innenwände und -stützen die konstruktiv (tragend oder aussteifend) notwendig sind Umschließungswände von die MF-0 umgebenden TF, VF	Leichte Trennwände oder andere versetzbare oder veränderbare Konstruktionen Mietbereichstrennwände zw. MF-G-Flächen KGF, die aufgrund individueller Mieteranforderungen erforderlich wird

* Die Beispiele zeigen einige typische Nutzungsfälle ohne Anspruch auf Vollzähligkeit. Die Regelungen des Richtlinien-
textes gehen im Zweifel diesem Mietflächenschema vor.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Graphische Erläuterung der MF-G

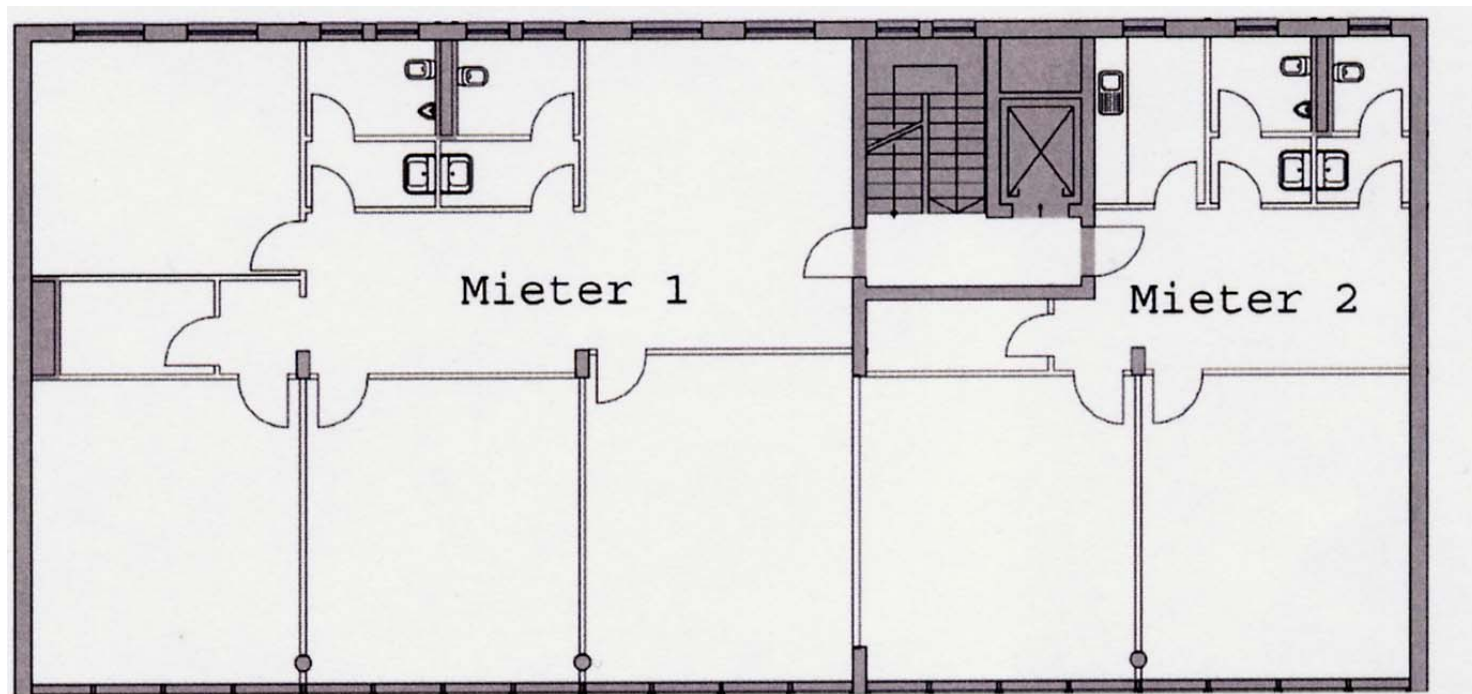
Der Grundriss A zeigt ein Geschoss mit zwei Mietbereichen, die über ein gemeinsames Treppenhaus und einen gemeinsamen Aufzugsvorraum erschlossen werden.



Die Außenwand ist zum einen als Lochfassade (oben) und zum anderen als eine Bandfassade (unten) ausgebildet. Die Bandfassade besteht aus einem verglasten Bereich, der über einem Brüstungsband angeordnet ist. Die Mietbereichstrennung ergibt sich aus einer ortsgebundenen Wand und aus einer leichten Trennwand, die die Variation des Mietbereichszuschnitts vereinfachen soll.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

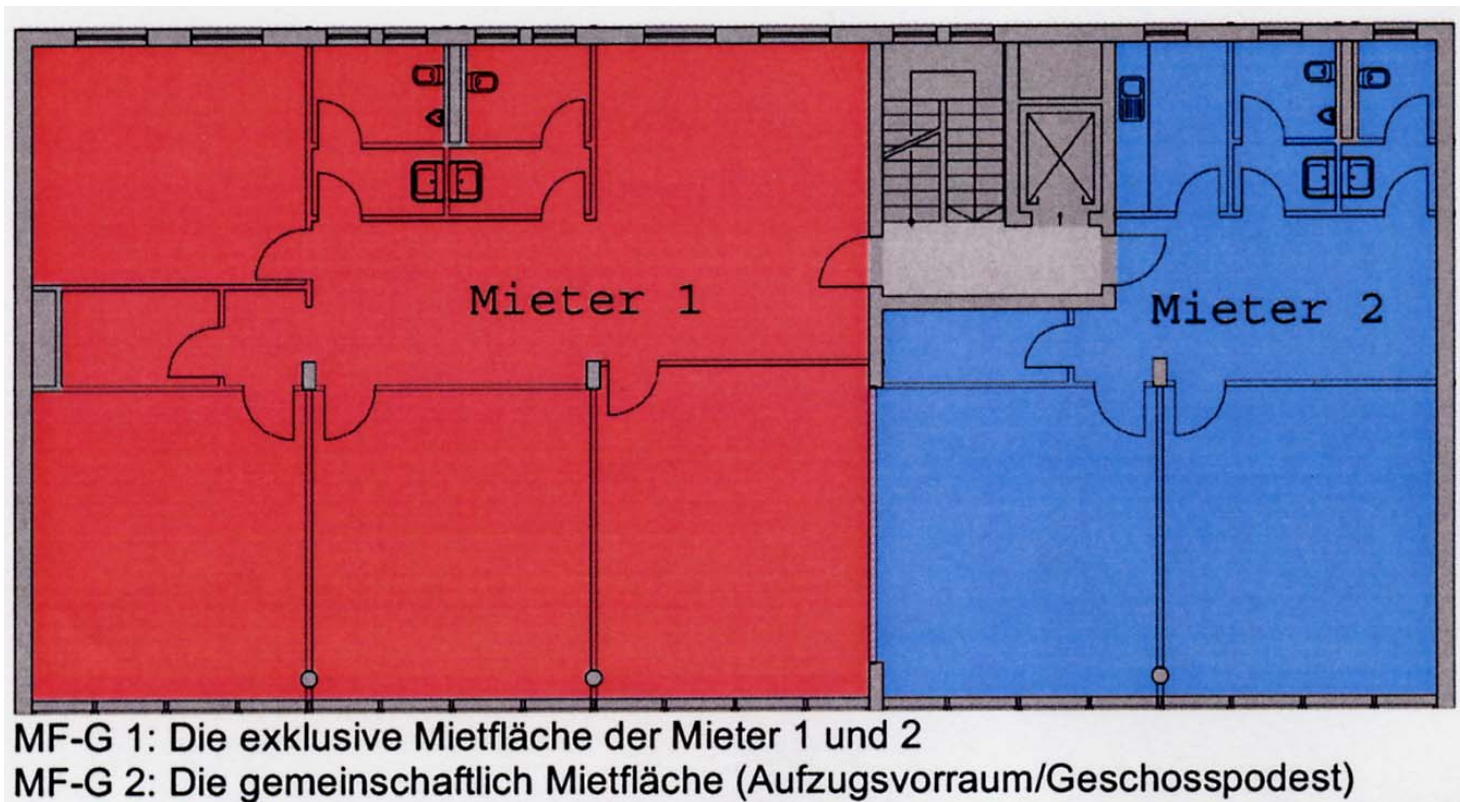
Graphische Erläuterung der MF-0



MF-0: Die Aufzugsschachtfäche, die Treppe mit Zwischenpodest, die für den Betrieb des Gebäudes erforderlichen Schächte, die Grundflächen aller tragenden/aussteifenden Konstruktionsteile sowie der Wände, die MF-0-Flächen umfassen.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Graphische Erläuterung der MF-1 und MF-2



Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Regeln für die Berechnung und Darstellung

- Die **Grundflächen** werden direkt über dem Fußboden innerhalb der fertigen Oberfläche erfasst.
- Es ist bis an alle raumbegrenzenden Bauteile einschließlich raumhoher Bekleidungen zu messen.
- Bei Vorhangfassaden mit bodengleichen, waagerechten Tragprofilen ist bis an die Innenseite der Verglasung zu messen. Senkrechte Fassadenprofile bleiben im Grundriss unberücksichtigt.
- Die **MF-G 2** ist auf die beteiligten Parteien umzulegen. Die Art der Zuordnung ist anzugeben. Die Berechnung muss nachvollziehbar erfolgen.
- Die Ermittlung der MF-G und das Ausweisen der Sonstigen Mietobjekte erfolgt nach Plänen, CAD-Daten oder durch örtliches Aufmaß. Die Ermittlungsgrundlage ist anzugeben. Der Nachweis dieser Flächen erfolgt in Tabellen und Plänen.

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Sonstige Mietobjekte

Nachfolgend werden Flächen aufgeführt, die Mietobjekte sein können, deren zugrunde liegende Flächen aber nicht der Mietfläche MF-G zugerechnet werden. Diese Mietobjekte unterliegen individuellen Mietanforderungen und sind dann ausdrücklich zu vereinbaren.

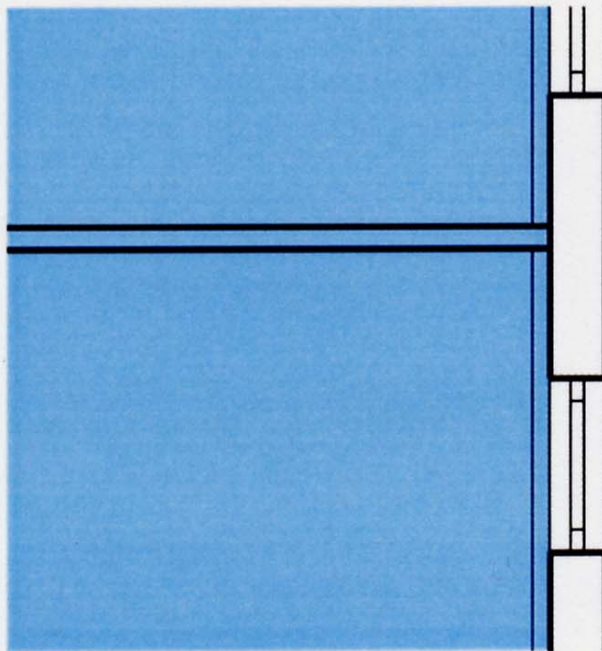
- Fahrzeugabstellflächen
- Schaufenster
- Kundenbedienzonen
- Deckenöffnungen
- Gastronomiezone
- Eventzonen, Marktstände
- Schachteltreppenhäuser
- Überdachte Gebäudebereiche im Freien

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

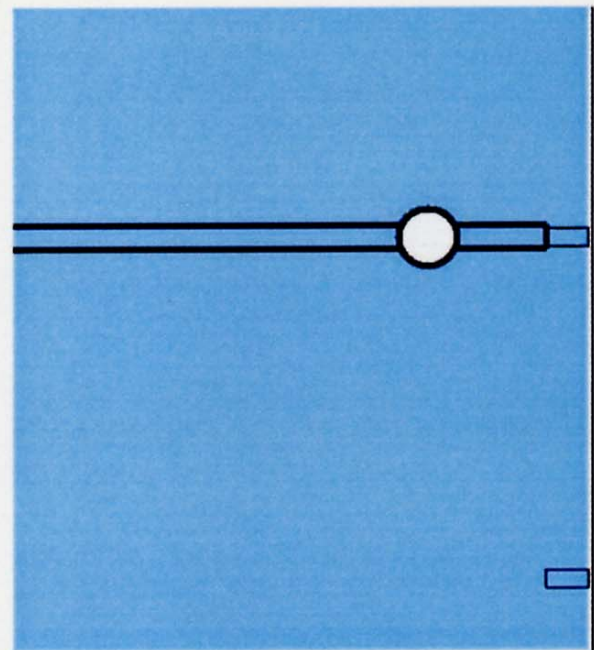
Mietflächengrenze an Fassaden

Die Zeichnungen zeigen Ausschnitte einer Loch- (B) und einer vorgehängten Fassade (C).

Grundriss B

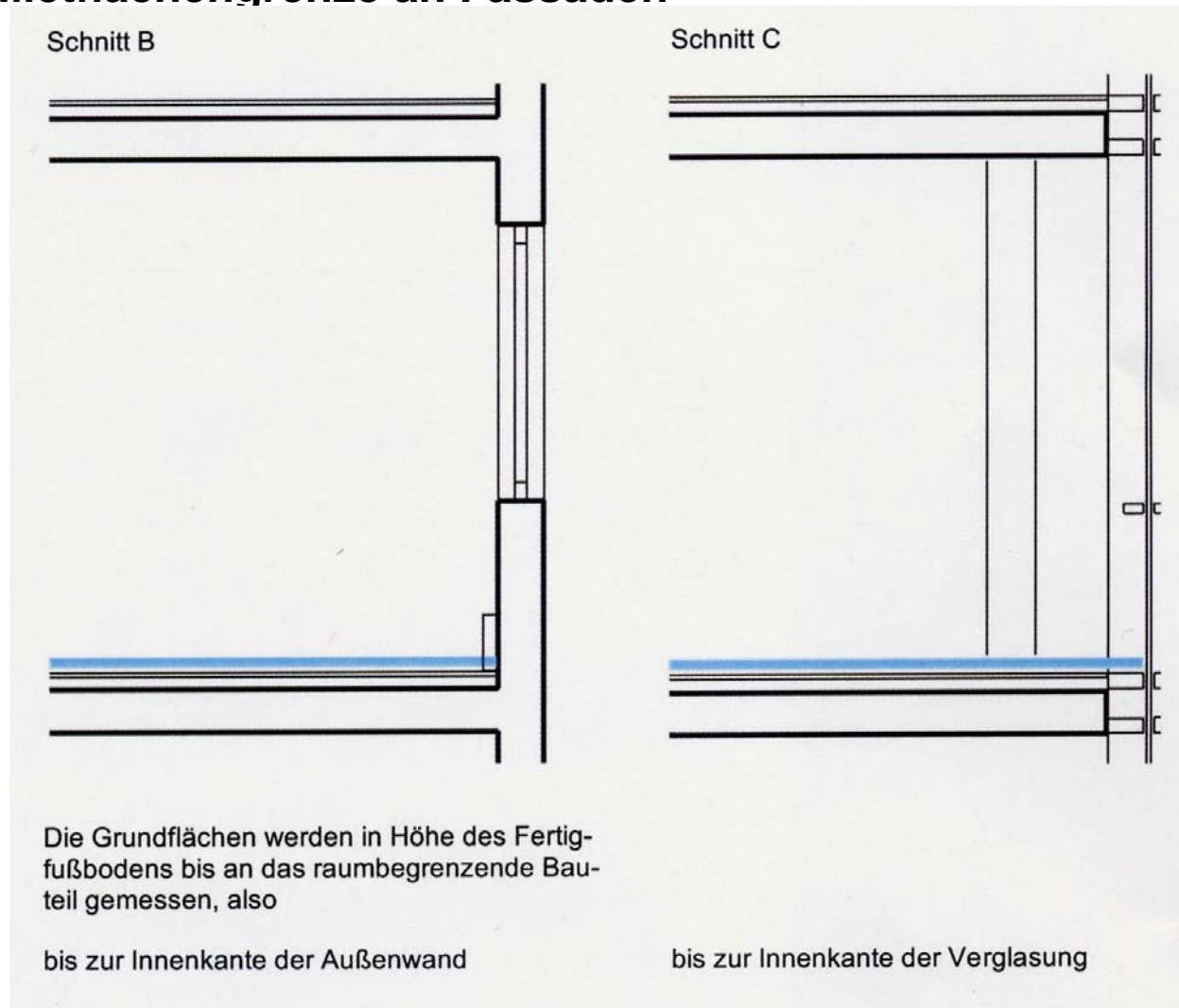


Grundriss C



Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Mietflächengrenze an Fassaden

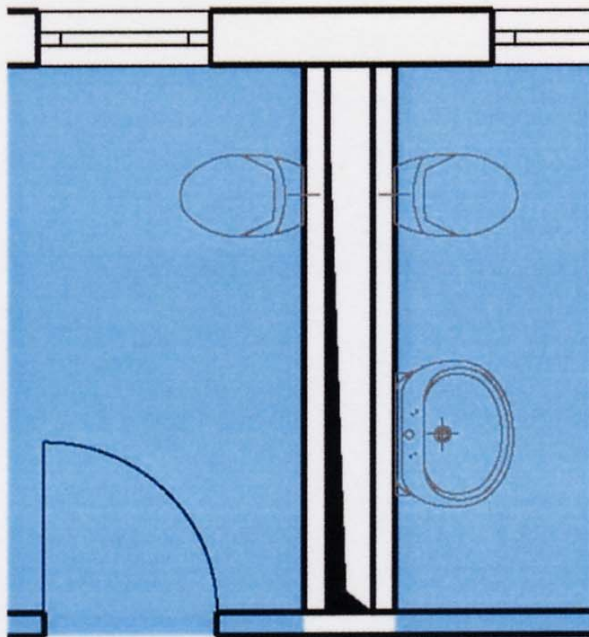


Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

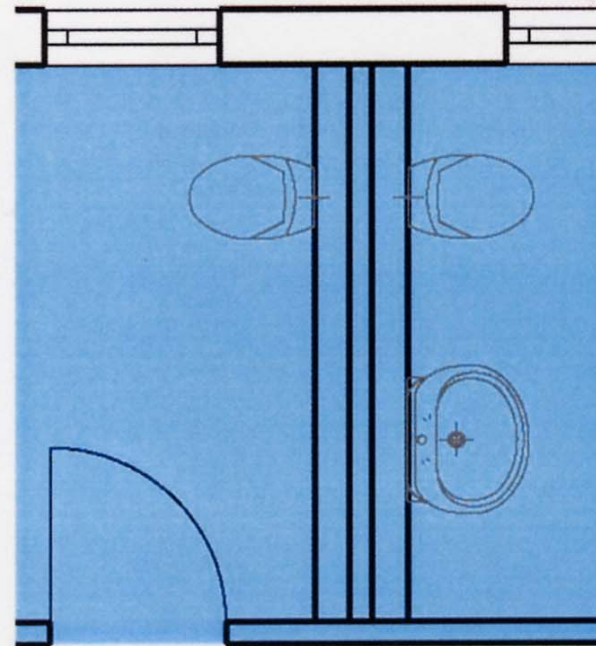
Einordnung von leichten Trennwänden

Die Zeichnungen zeigen Sanitärbereiche in denen leichte Trennwände als Raumteilungen eingesetzt werden.

Grundriss D

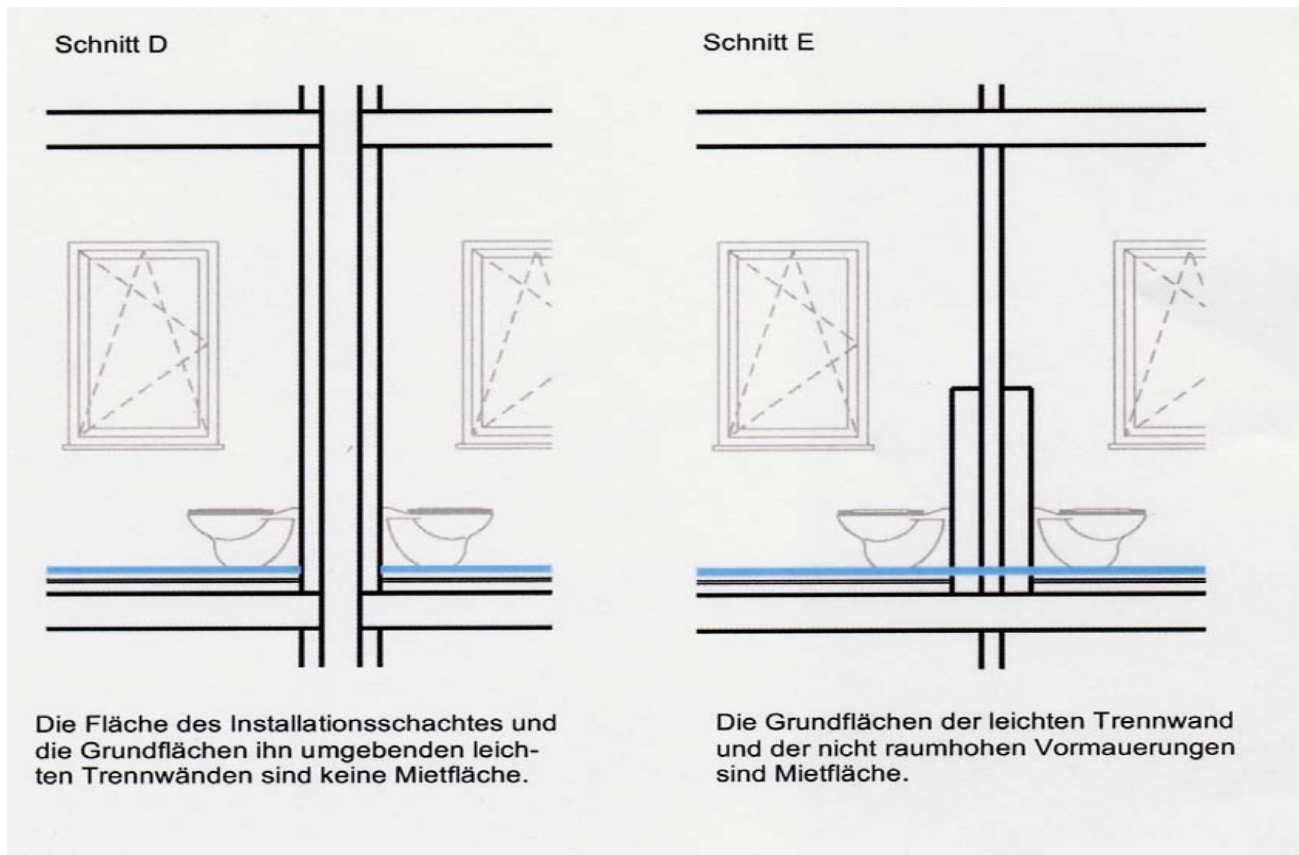


Grundriss E



Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) © gif e. V., 1. November 2004

Einordnung von leichten Trennwänden



Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude **in allen Vollgeschossen** zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Definition Vollgeschoss nach BauO NRW

§ 2 Begriffe

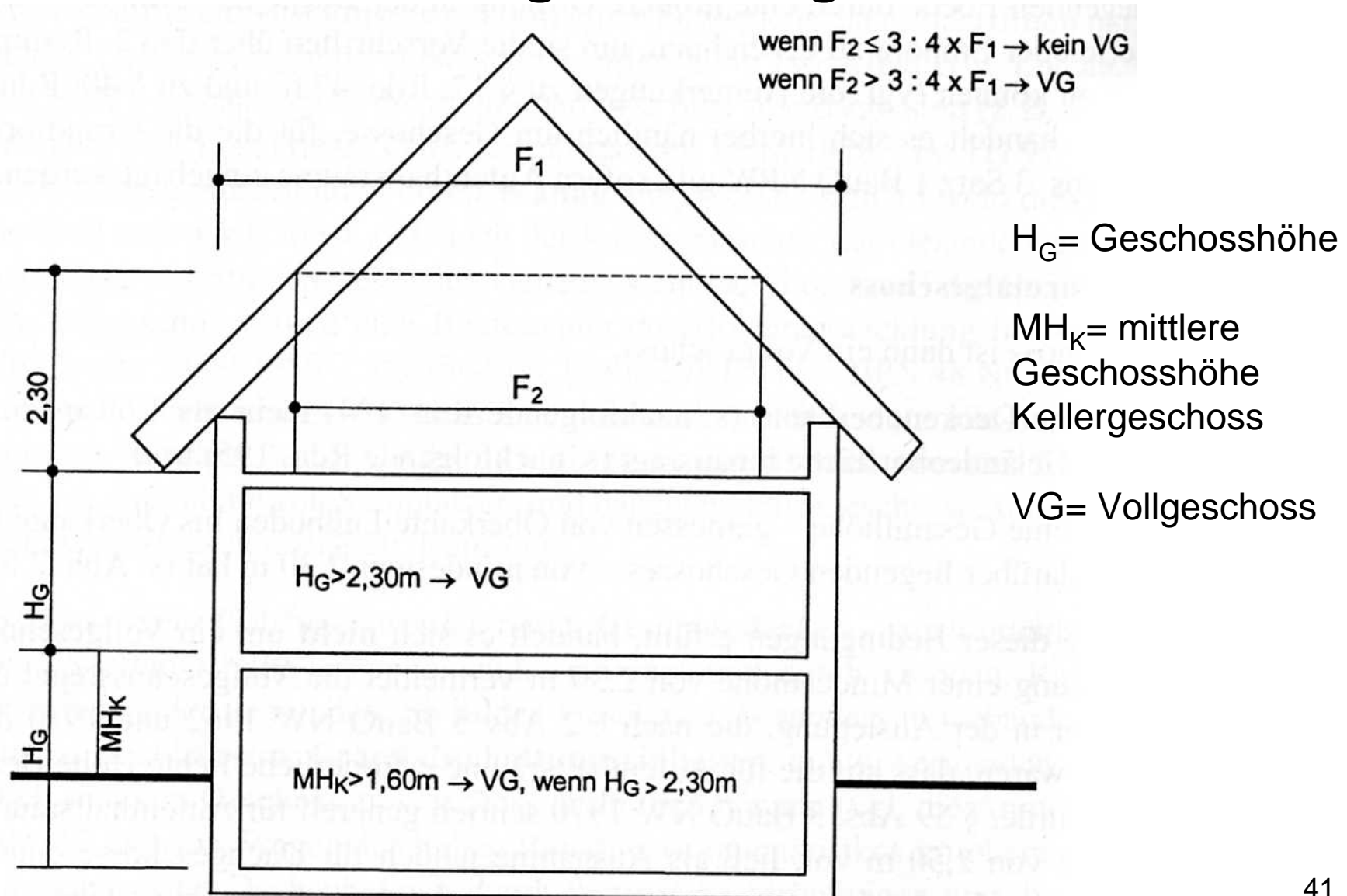
(5) **Vollgeschosse** sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine **Höhe von mindestens 2,30 m** haben.

Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschos, wenn es diese Höhe über **mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses** hat.

Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als **drei Viertel seiner Grundfläche** hat.

Die Höhe der Geschosse wird von **Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden** der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Bemessung von Gebäuden auf ihre Vollgeschossigkeit

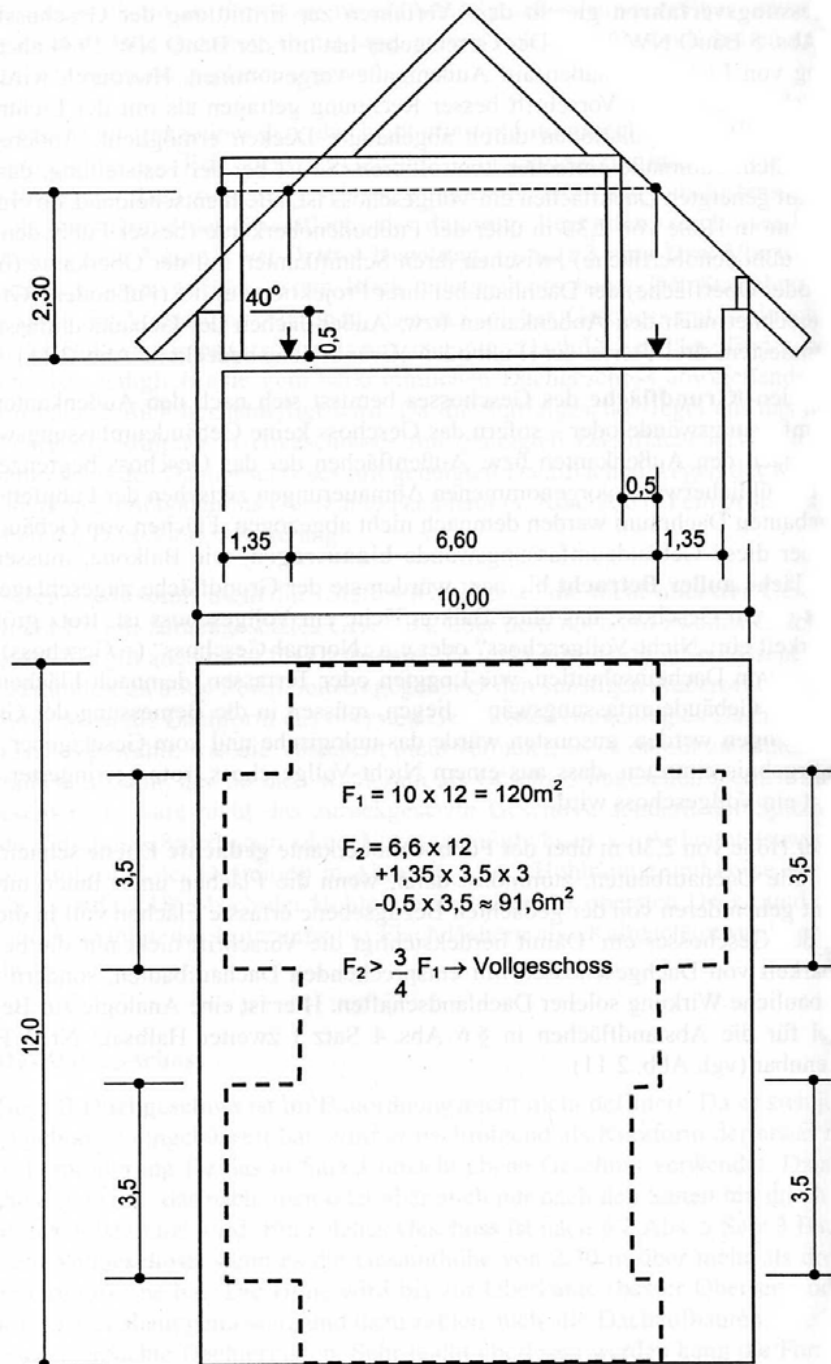


Beispiel zur Bemessung eines Dachraumes mit Aufbauten und Einschnitten

$$F_1 = 10 \times 12 = 120\text{m}^2$$

$$F_2 = 6,6 \times 12 + 1,35 \times 3,5 \times 3 - 0,5 \times 3,5 \approx 91,6\text{m}^2$$

$$F_2 > \frac{3}{4} F_1 \rightarrow \text{Vollgeschoss}$$



Wesentliche Unterschiede zwischen BauNVO von 1977 und 1990

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche BauNVO von 1977

- Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von *Nebenanlagen im Sinne des § 14* **nicht angerechnet.**

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

BauNVO von 1990

- Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von
 1. *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
 2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
 3. *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,***mitzurechnen.**

Wesentliche Unterschiede zwischen BauNVO von 1977 und 1990

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
BauNVO von 1977

BauNVO von 1990

Die **zulässige Grundfläche darf** durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert **überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GFZ von 0,8;** weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

...

Wesentliche Unterschiede zwischen BauNVO von 1977 und 1990

§ 20 Geschößflächenzahl, Geschößfläche

BauNVO von 1977

- Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude **in allen Vollgeschossen** zu ermitteln.

BauNVO von 1990

- Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude **in allen Vollgeschossen** zu ermitteln.

Wesentliche Unterschiede zwischen BauNVO von 1977 und 1990

§ 20 Geschößflächenzahl, Geschößfläche

BauNVO von 1977

- Die Flächen von **Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen** einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind **mitzurechnen**.

BauNVO von 1990

- Im Bebauungsplan **kann festgesetzt werden**, daß die Flächen von **Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen** einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder tlw. **mitzurechnen oder** ausnahmsweise **nicht mitzurechnen** sind.

Wesentliche Unterschiede zwischen BauNVO von 1977 und 1990

§ 20 Geschößflächenzahl, Geschößfläche

BauNVO von 1977

- Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben **Nebenanlagen** nach § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie **bauliche Anlagen**, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, **unberücksichtigt**.

BauNVO von 1990

- Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben **Nebenanlagen** nach § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie **bauliche Anlagen**, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, **unberücksichtigt**.

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 1: Ausgabe März 1951, (zurückgezogen im August 1989)

Teil 1: Begriffe

1. Wohnungen

1.1 Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abguss und Abort. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

1.1.1 **Abgeschlossene Wohnungen** sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Auch Wasserversorgung, Abguss und Abort können außerhalb der Wohnung liegen.

1.1.2 **Nichtabgeschlossene Wohnungen** sind solche Wohnungen, die die Bedingungen des Abschnittes 1.11 nicht erfüllen.

DIN 283, Teil 1: Ausgabe März 1951

2. Räume der Wohnung

Unterschieden werden Wohn- und Schlafräume (Abschnitt 2.1), Küchen (Abschnitt 2.2) und Nebenräume (Abschnitt 2.3).

2.1 Als Wohn- und Schlafräume gelten nur solche Räume der Wohnung (auch Wohndielen und ausreichend beheizbare Wintergärten), die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen entsprechen.

Nach der Größe werden unterschieden:

2.1.1 Wohn- und Schlafzimmer von mindestens 10 m² Wohnfläche (s. DIN 283, Blatt 2).

2.1.2 Wohn- und Schlafkammern von mindestens 6 und weniger als 10 m² Wohnfläche, deren kleinste Lichtweite auf wenigstens 2/3 der Grundfläche mindestens 2,1 m ist. (Kleinere Räume vergleiche Abschnitt 2.3.)

2.2 Küchen

Wohnküchen sind Räume von mindestens 12 m² Wohnfläche, die zum Wohnen geeignet, mit Einrichtung zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet und beheizbar sind. Wohnräume mit Kochnischen werden ebenfalls zu den Wohnküchen gerechnet, wenn sie zusammen mindestens 12 m² Wohnfläche haben.

2.2.2 Kochküchen sind Räume, die mit einer Einrichtung zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet sind und nicht unter Abschnitt 2.2.1 fallen.

DIN 283, Teil 1: Ausgabe März 1951

2.3 Nebenräume sind Räume einer Wohnung, die nicht unter Abschnitt 2.1, 2.2, 3.1 oder 4 fallen, z.B. Dielen (Wohndielen siehe Abschnitt 2.1), Schrankräume, Abstellräume, Windfänge, Vorräume, Flure, Treppen, innerhalb einer Wohnung einschl. Treppenabsätze, Galerien, Aborte, Wasch-, Dusch- und Baderäume, Spülküchen, Speisekammern, Besenkammern und dergleichen, Veranden, nicht ausreichend beheizbare Wintergärten. Als Nebenräume gelten auch Hauslauben (Loggien), Balkone und gedeckte Freisitze.

3. Ausstattung der Wohnung

3.1 Räumliche Ausstattung

3.1.1 ausschließlich zu einer Wohnung gehörende Räume:

Bodenräume, Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Speicherräume, Garagen usw.

3.1.2 zur gemeinsamen Benutzung verfügbare Räume:

Vorplätze, Geschoßtreppen und Treppenhäuser, Waschküchen, Trockenräume, Bade- und Brauseräume, Backstuben, Plättstuben, Rollkammern, Fahrrad- und Kinderwagenräume usw.

DIN 283, Teil 1: Ausgabe März 1951

3.2 Betriebliche Ausstattung

Wasserversorgung, Entwässerung, Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung, Öfen, Herde, Fern- und Sammelheizungen, Warmwasserversorgung, Antennen und Rundfunkanlagen, Lasten- und Personenaufzüge, Müllschlucker, Hausfernsprecher usw.

3.3 Sonstige Ausstattung

3.3.1 ausschließlich zu einer Wohnung gehörend:

3.3.1.1 innerhalb der Wohnung:

eingebaute Ausstattungsstücke wie Wandschränke, Möbel, Garderoben usw.

3.3.1.2 außerhalb der Wohnung:

Garten, Gartenlauben (Terrassen), Kinderspielanlagen usw.

3.3.2 zur **gemeinschaftlichen Benutzung**:

Kinderspielanlagen, Grünanlagen, Trockenplätze, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle, Müllkästen, Dunggruben usw.

3.3.3 **Nutzungsrecht** in Verbindung mit der Wohnung:

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung an Grundstücksflächen, Jagd-, Fischerei-, Bootsstegrechte mit zugehörigen Unterhaltungspflichten, Wiesen- und Weidennutzungen usw.

DIN 283, Teil 1: Ausgabe März 1951

4. Wirtschaftsräume und gewerbliche Räume im Zusammenhang mit einer Wohnung
Mit einer Wohnung können Räume im Zusammenhang stehen, die keinen Wohnzwecken dienen und sich wegen ihrer Zweckbestimmung baulich wesentlich von den Wohnräumen unterscheiden.

4.1 Wirtschaftsräume:

Arbeitsräume, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Futterküchen, Futterkammern, Ställe, Scheunen, Einstellräume für Fahrzeuge und Geräte usw.

4.2 Gewerbliche Räume:

Läden, Gaststättenräume, Werkstätten, Büro- und Lagerräume, Einstellräume für Fahrzeuge und Geräte usw.

5. Kennzeichnung der Wohnungsgröße

Die Größe einer Wohnung wird gekennzeichnet durch die Zahl der Zimmer (Abschnitt 5.1) oder die Zahl der Räume (Abschnitt 5.2). Neben der Zimmer- oder Raumzahl ist auch die gesamte Wohnfläche (s. DIN 283, Blatt 2) anzugeben. Zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses (Abschnitt 1.11) sind gesondert anzugeben.

DIN 283, Teil 1: Ausgabe März 1951

5.1 Kennzeichnung nach der Zahl der Zimmer

Als Zimmer zählen voll die Wohn- und Schlafzimmer nach Abschnitt 2.1.1 und halb die Kammern nach Abschnitt 2.1.2. Küchen nach Abschnitt 2.2 sind besonders anzugeben.

z.B. Wohnung mit 2 1/2 Zimmern und Wohnküche und mit 65 m² Wohnfläche oder Wohnung mit 3 Zimmern, Küche und 1/2 zusätzlichen Zimmer außerhalb der Wohnung (im Dachgeschoß) und mit 75 m² Wohnfläche.

5.2 Kennzeichnung nach der Zahl der Räume

Als Räume zählen bei der Angabe der Größe der Wohnung nur die Wohn- und Schlafräume nach Abschnitt 2.1 und die Küchen nach Abschnitt 2.2.

z.B. Wohnung mit 4 Räumen mit 65 m² Wohnfläche oder Wohnung mit 4 Räumen und einem zusätzlichen Raum außerhalb der Wohnung (im Dachgeschoß) und mit 75 m² Wohnfläche.

6. Angaben über Wirtschaftsräume und gewerbliche Räume

Für Wirtschaftsräume und gewerbliche Räume ist stets nur die gesamte Nutzfläche anzugeben (s. DIN 283, Teil 2).

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 2: Ausgabe Februar 1962 (zurückgezogen im Oktober 1983)

Teil 2: Berechnung der Wohnfläche und Nutzfläche

1. Begriffsbestimmungen

1.1 **Wohnfläche** ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.

1.2 **Nutzfläche** ist die mit einer Wohnung im Zusammenhang stehende nutzbare Grundfläche von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen.

2. Wohnfläche

Zunächst sind die Grundflächen nach Abschnitt 2.1 und daraus die Wohnflächen nach Abschnitt 2.2 zu ermitteln.

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 2: Ausgabe Februar 1962 (zurückgezogen im Oktober 1983)

2.1 Ermittlung der Grundflächen

2.1.1 Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den **Fertigmaßen** (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln, und zwar in der Regel für jeden Raum einzeln, jedoch getrennt für (vgl. Abschnitt 4.1):

Wohn- und Schlafräume (DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.1)

Küchen (DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.2)

Nebenräume (DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.3)

Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den **Rohbaumaßen** errechneten Grundflächen **um 3% zu verkleinern**.

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 2: Ausgabe Februar 1962 (zurückgezogen im Oktober 1983)

2.1.2 In die Ermittlung der Grundflächen sind **einzubeziehen** die Grundflächen von:

Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 13 cm tief sind, Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln, Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist, **nicht einzubeziehen** die Grundflächen der Türnischen.

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 2: Ausgabe Februar 1962 (zurückgezogen im Oktober 1983)

2.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschnitt 2.1.1 sind **abzurechnen** die Grundflächen von:

Schornstein- und sonstigen Mauervorlagen, frei stehende Pfeiler, Säulen usw. mit mehr als $0,1 \text{ m}^2$ Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen, Treppen (Ausgleichsstufen bis zu 3 Steigungen zählen nicht als Treppen),

nicht abzurechnen die Grundflächen von:

Wandgliederungen in Stuck, Gips, Mörtel und dergl., Scheuerleisten, Tür- und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Wandbekleidungen, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Kochherden, Stützen und Streben, die frei stehen oder vor der Wand vortreten, wenn ihr Querschnitt (einschl. einer Umkleidung) höchstens $0,1 \text{ m}^2$ beträgt.

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 2: Ausgabe Februar 1962 (zurückgezogen im Oktober 1983)

2.2 Ermittlung der Wohnflächen

Von den nach Abschnitt 2.1 berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen:

2.2.1 voll:

Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m,

2.2.2 zur Hälfte:

die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m und von nicht ausreichend beheizbaren Wintergärten,

2.2.3 zu einem Viertel:

die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen,

2.2.4 nicht:

die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m und von nicht gedeckten Terrassen und Freisitzen.

DIN 283 (Wohnungen)

Teil 2: Ausgabe Februar 1962 (zurückgezogen im Oktober 1983)

3. Nutzfläche

Die Nutzflächen von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen sind ebenfalls nach Abschnitt 2.1 und 2.2 zu berechnen.

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Teil IV

Wohnflächenberechnung (§ 42 - § 44)

§ 42

Wohnfläche

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden. [bis zum 31.12.2003 geltende Regelungen der §§ 42 bis 44](#)

§ 43

aufgehoben

§ 44

aufgehoben

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

§ 42 Wohnfläche

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.
- (2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.
- (3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

(4) Zur Wohnfläche gehört **nicht** die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
4. Geschäftsräumen.

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

§ 43 Berechnung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.
- (2) **Fertigmaße** sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.
- (3) Werden die **Rohbaumaße** zu Grunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.
- (4) Von den errechneten Grundflächen sind **abzuziehen** die Grundflächen von
 1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

- (5) Zu den errechneten Grundflächen sind **hinzuzurechnen** die Grundflächen von
1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
 2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
 3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.
- Nicht hinzuzurechnen** sind die Grundflächen der Türnischen.
- (6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berechtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

§ 44 Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind **anzurechnen**

1. **voll** die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;

2. **zur Hälfte** die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;

3. **nicht** die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche **bis zur Hälfte** angerechnet werden.

Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

- (3) Zur Ermittlung der Wohnfläche **können abgezogen** werden
1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
 2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
 3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.
- (4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.