



## EINLEITUNG ZUR FLÄCHENBERECHNUNG (TEILE A, B, C)

**Merkblatt zu  
Flächen  
Stand 06/2016**

Das Baurecht kennt unterschiedlichste Bauwerksflächen, deren Berechnungen für diverse Verwendungen eingesetzt werden, zum Beispiel:

- für den Nachweis der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit
- als Flächenkennwerte zur Kostenermittlung
- für die Wertermittlung
- als Grundlage für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit
- Betreuung und Vermietung des Gebäudes
- usw.

Die Berechnungsregeln differieren für die unterschiedlichen Anwendungen. Die wichtigsten Werke für Architekten zur Ermittlung von Flächen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 277-1 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ und die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Die **Teile A-C** des Merkblatts zeigen die unterschiedlichen Berechnungsarten auf.

### **Einführung in die Teile A - C:**

#### **Teil A BauNVO:**

Die Baunutzungsverordnung regelt in den §§ 19 und 20 die Berechnung für das „Maß der baulichen Nutzung“, das in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB festgesetzt wird, oder nachdem sich, unter anderem, die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB richtet. Für die Berechnung der Geschossfläche sind die zu ermittelnden Vollgeschosse maßgeblich. Diese Einstufung erfolgt nach den Vorgaben der im jeweiligen Bundesland geltenden Landesbauordnung. Aufgrund des bundesrechtlichen Regelungsdefizits in § 20 Abs. 1 BauNVO enthält Art. 83 Abs. 7 BayBO, im Sinne einer Übergangsvorschrift, eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in Art. 2 Abs. 5 BayBO bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung, um die weitere praktische Handhabung von nach Inkrafttreten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen.

#### **Teil B DIN 277-1 (Neufassung seit Januar 2016):**

Die DIN 277-1 bildet die Grundlage für die Kostenermittlung, für die Ermittlung der Nutzungskosten und dem Vergleich von Bauwerken. Somit dient sie einem völlig anderen Ziel, als die Ermittlungen nach BauNVO. Flächenangaben nach Art. 2 BayBO beziehen sich auf die Bruttogrundfläche nach DIN 277, soweit nichts anderes geregelt ist.

Anders als die Flächen nach BauNVO unterscheidet die DIN 277-1 nicht nach den Arten der Gebäude, sondern nur nach der Art der Räume. Die DIN 277 wurde grundlegend novelliert und ist in ihrer neuen Fassung seit Januar 2016 gültig.

**Hinweis:** Sind nach BayBO (2013) oder sonstigen Verordnungen im Zusammenhang mit der BayBO, Flächen analog DIN 277 zu berechnen, dann ist die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 anzuwenden. Derzeit ist kein Gesetzgebungsverfahren zur Änderung der BayBO oder sonstiger Verordnungen geplant, um die Änderungen der neuen DIN 277 zur Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu machen.

### **Teil C WoFIV und sonstige Berechnungsgrundlagen:**

Die Größe der Wohnfläche wird für die statistische Erhebung im Bauantrag abgefragt. Grundlage ist die WoFIV auch für den staatlich geförderten Wohnungsbau, häufig benötigen sie die Architekten auch für ihre Bauherrn zur Darstellung von vermietbaren oder verkaufbaren Flächen im privaten Bereich. In der Regel wird die WoFIV auf einen Großteil der Wohnobjekte angewandt, auch wenn der Anwendungsbereich sich definitionsgemäß nur auf die Wohnflächen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln sind, erstreckt.

Die Ermittlung der Flächen nach WoFIV weicht erheblich von der DIN 277 ab.

Werden vom Bauherrn Wohnflächenberechnungen verlangt, die über die für den Bauantrag notwendigen Berechnungen hinausgehen, dann sind diese gesondert zu vereinbaren und als besondere Leistung zu honorieren.

### **Hinweis:**

Kommt es bei der Berechnung und Ausweisung von Flächen, im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens, zu Sonder- und Einzelfällen, die nicht pauschal beantwortet werden können, dann empfiehlt sich die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Klärung.



**FLÄCHENBERECHNUNG – TEIL A**  
**BauNVO**

**Merkblatt zu**  
**Flächenberechnung**  
**Stand 04/2017**

Begriff	Definition	Geregelt in	Notwendig für u.a.
Allgemeines	Mit Festsetzung nach § 16 bis § 21a BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.		
Grundflächenzahl GRZ	Der Gesetzgeber verfolgt bei der Festsetzung der Grundflächenzahl das Ziel, die Bodenversiegelung zu begrenzen. GRZ = Grundfläche (GR) / Grundstücksfläche	§19 BauNVO	Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO), Vereinfachtes Verfahren (Art. 59), Baugenehmigung (Art. 60 BayBO), Städtebauliche Sanierungen (§ 136 (3) BauGB)
Grundfläche GR	Zur Errechnung der Grundfläche muss die Fläche des Baugrundstücks ermittelt werden, die von baulichen Anlagen (Art. 2 Abs. 1 BayBO) <b>überdeckt</b> wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektionen aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen bedeckt wird. Für die Ermittlung aller nach BauNVO zu ermittelnden Flächen der baulichen Anlagen ist jeweils das Maß der äußersten Begrenzung entscheidend, also das Maß einschl. aller Dämmschichten, evtl. Luftschichten und Wetterschutz, denn Putz, Wandbekleidung und Fassaden sind Bestandteil einer baulichen Anlage. Bei baulichen Anlagen mit schrägen Außenwänden sind die Maße des größten Grundrisses anzurechnen, nicht die Durchschnittsmaße. In den Luftraum hineinragende Teile wie Erker, Balkone (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 8 BayBO untergeordnet sind) oder auskragende Obergeschosse sind im Gegensatz zu irrelevanten Bauteile, wie geringe Dachüberstände, Gesimse, Wandpfeiler, Fensterbänke, Auffalzungen von	§19 BauNVO	Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) Baugenehmigung (Art. 59, Art. 60 BayBO)  Ermittlung der GRZ

	<p>Fassadenprofilen usw. anzurechnen. Ragen Gebäudeteile in den Luftraum über öffentliche Flächen so überdecken diese nicht das Baugrundstück und sind somit auch nicht anzurechnen.</p> <p><b>"Mitanrechnungsregelungen"</b> (§ 19 Abs.4 BauNVO): Bei der Ermittlung der GR sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</p> <p>Nicht separat mitzurechnen sind Tiefgaragen, die die Hauptanlage unterbauen. In diesem Fall ist auf die Grundfläche der Hauptanlage abzustellen. Anders jedoch bei der "lediglichen Unterbauung" des Baugrundstücks - Tiefgaragen bspw. unter einer Grünfläche – greift § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO.</p> <p>Die zulässige GR darf durch die Grundflächen der in der Mitanrechnungsregeln (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) beschriebenen Anlagen, <b>bis zu 50% überschritten</b> werden, <b>höchstens</b> jedoch bis zu einer <b>GRZ von 0,8</b>.</p> <p><u>Beispiel 1:</u>                  Die Grundstücksfläche beträgt 1.000m<sup>2</sup>                  Festsetzung GRZ = 0,3                  → Hauptanlage 300qm → nach § 19 Abs. 4 (+50%) 150qm                  → Gesamtgrundfläche 450qm → nach Kappungsgrenze GRZ = 0,45 &lt; 0,8                  → zulässige Grundfläche somit 450qm</p> <p><u>Beispiel 2:</u>                  Die Grundstücksfläche beträgt 1.000m<sup>2</sup>                  Festsetzung GRZ = 0,6                  → Hauptanlage 600qm → § 19 nach Abs. 4 (+50%) 300qm                  → Gesamtgrundfläche 900qm → nach Kappungsgrenze GRZ = 0,9 &gt; 0,8                  → zulässige Grundfläche nur 800qm</p>		
<p>Grundstücksfläche                  Baugrundstück</p>	<p>I. d. R. ist das Baugrundstück mit dem Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn identisch. Nur dann sind Ausnahmefälle gerechtfertigt, wenn bei der Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffes die Gefahr entsteht, dass der Sinn einer bestimmten bau- und bodenrechtlichen Regelung handgreiflich verfehlt würde.</p>	<p>§19 BauNVO</p>	<p>Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) Baugenehmigung (Art. 59, Art. 60 BayBO)</p> <p>Ermittlung der GRZ</p>

	Dies kann beispielsweise bei einer Grundstücksteilung nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans eintreten.		
Bauliche Anlage	Der Begriff der baulichen Anlage beinhaltet nicht nur Gebäude. Bauliche Anlagen sind die auf Dauer mit dem Erdboden verbundenen Anlagen mit städtebaulicher / bodenrechtlicher Bedeutung.	Art. 2 (1) BayBO	§19 BauNVO Ermittlung der GR
Bauland	Der Begriff Bauland muss sich nicht mit dem Begriff des Baugrundstücks decken. Es ist möglich, dass nur ein Teil des Baugrundstückes als Bauland qualifiziert ist. Flächen, die von einer Bebauung ausgeschlossen sind, wie bspw. Flächen die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt wurden gehören nicht zum Bauland.	§19 BauNVO	
Geschossflächenzahl GFZ	GFZ = Geschossfläche (GF) / Grundstücksfläche	§20 BauNVO	Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) Baugenehmigung (Art. 59, Art. 60 BayBO) Städtebauliche Sanierungen § 136 (3) BauGB
Geschossfläche GF	Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in <b>allen Vollgeschossen</b> (siehe Merkblatt Teil C) zu ermitteln. Es gilt für die Ermittlung aller nach BauNVO zu ermittelnden Bauwerksflächen jeweils das Maß der äußersten Begrenzung, wie in diesem Merkblatt bei §19 BauNVO beschrieben entsprechend. Die Geschossfläche ist nur für <b>Gebäude</b> zu ermitteln, nicht für sonstige bauliche Anlagen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Garagen sind i.d.R. nicht GFZ-relevant, wenn es sich um eine nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen zulässige Garage handelt. Sonst wäre sie unter Umständen wieder in die GFZ einzurechnen, sofern sie von den Maßen her die Definition des Vollgeschosses erfüllt.	§20 BauNVO	Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO Baugenehmigung nach Art. 59, Art. 60 BayBO  Ermittlung der GFZ



**FLÄCHENBERECHNUNG – TEIL B**  
**DIN 277-1: 2016-01**

**Merkblatt zu**  
**Flächenberechnung**  
**Stand 06/2016**

Die DIN 277-1 wurde 2015 grundlegend novelliert und ist seit Januar 2016 in ihrer neuen Fassung gültig. Es werden in Anlehnung an die Facility Management Norm (DIN EN 15221) neue Flächen und Untergliederungen bestimmt. Dabei ist höchste Vorsicht geboten, da die Begriffe und deren Inhalte nicht immer mit der alten, gewohnten Fassung der DIN 277 (Fassung Feb. 2005) übereinstimmen.

Im Allgemeinen sollte vom Planer immer angegeben werden, welche Plangrundlagen (Vorentwurf, Entwurf, Genehmigung usw. Datum) der Berechnung zugrunde liegen.

**Hinweis:** Sind nach BayBO (2013) oder sonstigen Verordnungen im Zusammenhang mit der BayBO, Flächen analog DIN 277 zu berechnen, dann ist die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 anzuwenden.

Derzeit ist kein Gesetzgebungsverfahren zur Änderung der BayBO oder sonstiger Verordnungen geplant, um die Änderungen der neuen DIN 277 zur Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu machen.

Begriff	Definition	Geregelt in DIN 277-1 (Jan. 2016)
Brutto-Grundfläche (BGF)	Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks BGF = KGF + NRF (Konstruktions-Grundfläche + Netto-Raumfläche)	3.1.1
	IGF Innen-Grundfläche = BGF – AKF (Außenwand-Konstruktions-Grundfläche)	4.6
	NGF Netto-Grundfläche = IGF – IKF (Innenwand-Konstruktions-Grundfläche)	
	NRF Netto-Raumfläche = NGF – TGF (Trennwand-Grundfläche)	
	Grundflächen, die nutzbar sind, sind auf die Brutto-Grundfläche anzurechnen und einer Grundfläche nach Tabelle 1 der DIN 277-1 (KGF, NRF (NUF, TF, VF)) zuzuordnen. Auch anzurechnen sind Grundflächen, die lediglich nutzbar sind, aber nicht genutzt werden, z. B. Flächen in nicht ausge-	4.7.1

	<p>bauten Dachräumen. Es spielt keine Rolle, ob es sich um ein Vollgeschoss nach Landesbauordnung (s. Merkblatt Teil C: nach Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998) handelt, oder nicht.</p> <p>Werden Flächen wechselnd genutzt, sind sie der überwiegenden Nutzung nach Tabelle 1 oder Tabelle 2 der DIN 277-1 (s. NUF) zuzuordnen. Wenn jedoch Teilflächen innerhalb eines Raumes permanent für eine andere Nutzung bestimmt sind, als der Raum selbst, sind diese Teilflächen zu separieren und der entsprechenden Nutzung nach den Tabellen 1 oder 2 zuzuordnen.</p> <p>Die BGF ist einschließlich Bekleidung (z.B. Außenseite von Putzschichten oder Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) zu berechnen. Die äußeren Maße der Konstruktion werden in Höhe der Oberseite der Boden- bzw. Deckenbeläge ermittelt.</p> <p>Stark verändert gegenüber der alten Fassung wurde die Unterscheidung von Flächen und Raum-inhalten hinsichtlich ihrer Umschließung. Anstelle der drei Bereiche a (vollständig umschlossen, vollständig überdeckt), b (teilweise umschlossen, vollständig überdeckt) und c (teilweise umschlossen, nicht überdeckt) werden die Räume in den Regelfall (vorher a) und den Sonderfall (vorher b und c) der Raumumschließung differenziert.</p>	<p>4.7.2</p> <p>4.7.3</p> <p>6.1.2</p>
<p>Konstruktionsfläche (KGF)</p>	<p>Die Konstruktionsfläche ist Teil der Brutto-Grundfläche. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen. KGF = BGF – NRF Bei Bedarf kann sie unterteilt werden in:</p> <p>AKF      Außenwand-Konstruktions-Grundfläche IKF      Innenwand-Konstruktions-Grundfläche TGF      Trennwand-Grundfläche</p> <p>Wände, Stützen und Pfeiler sowie alle übrigen aufgehenden Bauteile gehören zur KGF, aber auch raumhohe Vormauerungen und Bekleidungen, Installationshohlräume in den aufgehenden Bauteilen, Wandnischen und Wandschlitze, Wandöffnungen, Installationsschächte mit einem lichten Querschnitt kleiner gleich 1,0 m<sup>2</sup>. Nicht eingerechnet werden untergeordnete Vor- und Rücksprünge, Sockelleisten, Schrammborde, Unterschneidungen, in den Raum stehende Elemente von Fenster- und Türbekleidungen u. ä.</p>	<p>3.1.2</p> <p>4.5</p> <p>6.3.1</p>

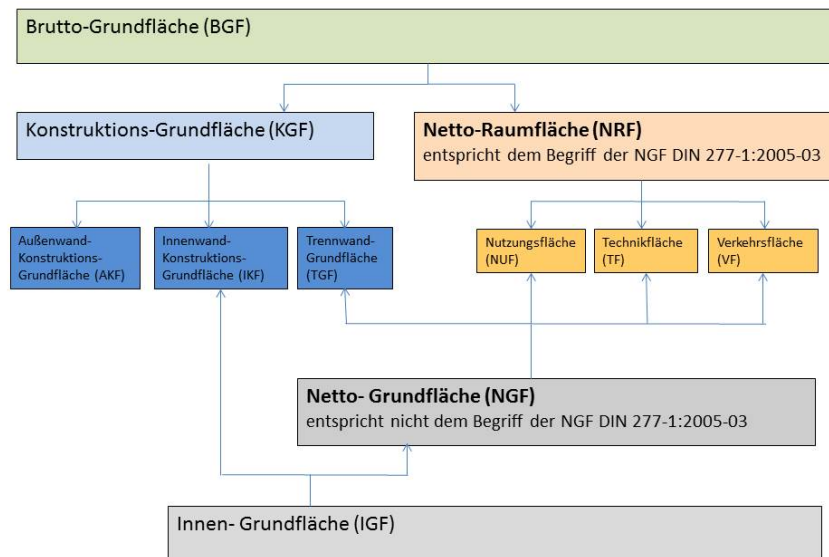
	<p>Trennwände z. B. Trennwandsysteme in Bürogebäuden gehören zur Trennwand-Grundfläche und somit zur KGF, aber auch nichttragende Innenwände, wie z. B. GK-Wände, die ohne statische Eingriffe, entnommen oder versetzt werden können. Zu unterscheiden ist hier von Raumteilern z. B. Vorhänge und Faltwände diese gehören zur NRF. Sind Wände nicht eindeutig zuzuordnen, dann sind diese in die Kategorie IKF einzuordnen. Wenn bspw. bei einer Sanierung es nicht klar ist, ob es sich um eine tragende Wand handelt, oder nicht.</p>	
<p>Netto-Raumfläche (NRF)</p>	<p>Die Netto-Raumfläche ist Teil der Brutto-Grundfläche. Sie beinhaltet alle Grundflächen der nutzbaren Räume.  <math>NRF = NUF + TF + VF</math></p> <p>Nicht zur NRF gehören versetzbare, nichttragende und bewegliche Trennwände. Diese gehören zur KGF bzw. zur TGF.</p> <p>Wie bereits bei der KGF beschrieben, bleiben untergeordnete Elemente auch bei der NRF unberücksichtigt.                  Die Flächen der Projektionen von Treppen, Rampen oder Tribünen sowie sonstige schräg verlaufende Flächen sind, i. d. R. dann zur darüber liegenden Grundrissebene zuzurechnen, wenn sie nicht selbst eine Grundrissebene bilden.                  Grundflächen unter dem untersten Treppen- oder Rampenlauf werden der Grundrissebene der entsprechenden Nutzung als NUF, TF oder VF zugeordnet, auf der diese beginnen.                  Die Flächen von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt größer 1,0 m<sup>2</sup> werden je nach Begehbarkeit angerechnet oder nicht. Sie werden in jeder Grundrissebenen, auf der sie begehbar sind, ermittelt und in die NRF eingerechnet. Aufzugsschächte gelten in der Ebene als begehbar, in der sie eine Haltestelle, also Aufzugstür haben. D. h. derselbe Aufzugsschacht ist auf mehreren Ebenen anzurechnen.</p>	<p>3.1.3</p> <p>6.2.2</p>
<p>Nutzungsfläche (NUF)</p>	<p>Die Nutzungsfläche ist Teil der Netto-Raumfläche.</p> <p><math>NUF = NRF - TF - VF</math></p> <p>Hierzu gehören auch Bewegungsflächen innerhalb von Räumen (s.a. Verkehrsflächen)</p>	<p>3.1.4</p>



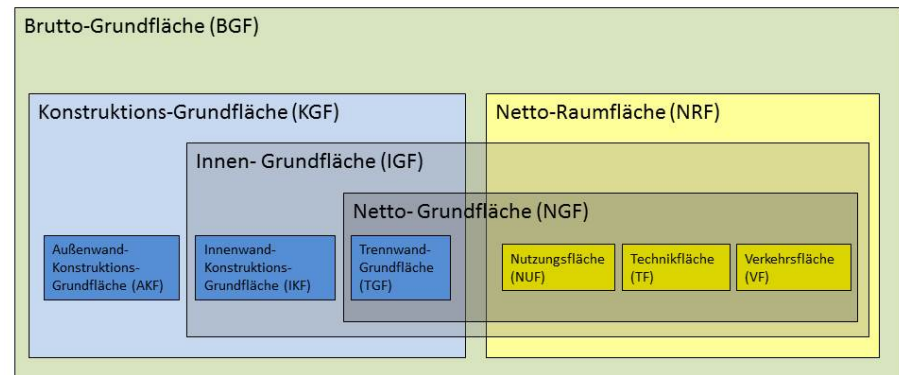
	<p>Einteilung in die Nutzflächen 1-7 nach der Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohnen und Aufenthalt</li> <li>● Büroarbeit</li> <li>● Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Forschung und Entwicklung</li> <li>● Lagern, Verteilen und Verkaufen</li> <li>● Bildung, Unterricht und Kultur</li> <li>● Heilen und Pflegen</li> <li>● Sonstige Nutzungen</li> </ul>	4.2 Tabelle 2
Technikfläche (TF)	<p>Die Technikfläche ist Teil der Netto-Raumfläche.  <math>TF = NRF - NUF - VF</math></p> <p>Zusätzlich zu den für technische Anlagen selbst erforderlichen Grundflächen sind auch die Flächen, die zum Betrieb dieser Anlagen direkt notwendig sind, wie z. B. zur Anlage gehörige Lagerflächen, zur Technikfläche zu rechnen.</p> <p>Handelt es sich um Flächen von Geräten, Maschinen, Anlagen usw., die in unmittelbarem Zusammenhang zu der Nutzung des Gebäudes stehen, wie z. B. EDV-Serverraum, Kompressor-Raum für die Druckluftanlage einer Werkstatt usw., dann sind diese Flächen nicht bei der Technikfläche einzurechnen, sondern bei der Nutzungsfläche.</p> <p>Wenn ein Bauwerk ausschließlich für technischen Anlagen für die Versorgung oder Entsorgung anderer Bauwerke genutzt wird (z. B. Trafohäuser usw.), so handelt es sich bei dieser Grundfläche nicht um eine Technikfläche, sondern um eine Nutzungsfläche (Sonstige Nutzungen).</p>	<p>3.1.5</p> <p>4.7.6</p> <p>4.7.7</p> <p>4.7.8</p>
Verkehrsfläche (VF)	<p>Die Verkehrsfläche ist Teil der Netto-Raumfläche.  <math>VF = NRF - NUF - TF</math></p> <p>Handelt es sich um Bewegungsflächen innerhalb von Räumen zählen diese nicht zur Verkehrsfläche, sondern zur Nutzungsfläche.</p> <p>In Garagen gehören Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen zur Verkehrsfläche.</p>	<p>3.1.6</p> <p>4.7.4</p> <p>4.7.5</p>

Grundstücksfläche (GF)	Die Grundstücksfläche entspricht i. d. R. der Fläche, die im Grundbuch und im Liegenschaftskatater als Grundstück ausgewiesen sind.	3.3.1
Bebaute Fläche (BF)	Die bebaute Fläche ist der Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke überbaut, überdeckt oder unterbaut ist.	3.3.2
Unbebaute Fläche (UF)	Die unbebaute Fläche ist der Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke weder überbaut noch überdeckt oder unterbaut ist.	3.3.3
Außenanlagenfläche (AF)	Die Außenanlagenfläche ist Teil der Grundstücksfläche, sie befindet sich außerhalb des Bauwerks, kann jedoch z. B. durch eine Tiefgarage unterbaut sein.	3.3.4

**DIN 277-1:2016-01**



**DIN 277-1: 2016-01**



Innen-Grundfläche (IGF)	=	Brutto-Grundfläche (BGF)	-	Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKF)
Netto-Grundfläche (NGF)	=	Innen-Grundfläche (IGF)	-	Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKF)
Netto- Raumfläche (NRF)	=	Netto-Grundfläche (NGF)	-	Trennwand-Grundfläche (TGF)



## FLÄCHENBERECHNUNG – TEIL C

### Weitere Verordnungen und sonstige Berechnungsgrundlagen

**Merkblatt zu  
Flächenberechnung  
Stand 06/2017**

Begriff	Definition	Geregelt in	Notwendig für u.a.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ist ein Begriff, der in der seit 2004 gültigen Wohnflächenverordnung definiert ist. Die Wohnflächenverordnung finden Sie unter: <a href="http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html">http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html</a>	WoFIV	Bauantrag Geförderter Wohnungsbau Kann auch als Grundlage im privaten Wohnungsbau vereinbart werden.
	Die Wohnfläche wird in drei Schritten ermittelt: 1. Ermittlung aller Räume (auch Freiräume), deren Flächen Wohnflächen im Sinne des § 2 der Verordnung sind, 2. Ermittlung der Grundflächen nach § 3 der festgelegten Räume und 3. Berechnung der Grundflächen gemäß § 4 entweder voll, zur Hälfte oder zu einem Viertel		
	Kommentare empfehlen eine Genauigkeit von zwei Stellen nach dem Komma bei einer Berechnung in Meter bzw. Quadratmeter.		
	Nach §4 werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel angerechnet. Die Beschränkung der Anrechnung auf ein Viertel trägt dem Umstand Rechnung, dass z. B. ein Balkon aufgrund seiner witterungsabhängigen Nutzbarkeit einen deutlich geringeren Wohnwert hat als bspw. ein Wintergarten, dessen Grundfläche zur Hälfte angerechnet wird. Eine Anrechnung von 50% dieser Flächen ist im Einzelfall zulässig, wenn die Umstände dies rechtfertigen.		

	<p>Zur Ermittlung der Grundfläche der Räume gibt es zwei Möglichkeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Ausmessen der Räume.</li> <li>2. Eine Ermittlung der Flächen nach einem Plan, z.B. Baugenehmigungsplan, Genehmigungsfreistellung usw., allerdings nur dann, wenn dem Plan die lichten Maße zu entnehmen sind. D.h., dass nicht nur die Rohbaumaße, sondern die Fertigmaße inkl. Putz, Verkleidung usw. eingetragen sein müssen. Außerdem sollte es sich um einen aktuellen Plan handeln. Die Bauausführung muss mit dem Plan übereinstimmen.</li> </ol> <p>Hinweis: Punkt 2 wird so in der Praxis kaum verwendbar sein, da die Zeichnungen der Bauvorlage in der Regel Wandbekleidungen oder die Putzstärken nicht abbilden.</p>		
Flächen nach BayBO	<p>Flächen von Gebäuden, Geschossen, Nutzungseinheiten und Räumen sind als Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (Fassung 02/2005)* zu ermitteln, soweit nichts anderes geregelt ist.</p>	BayBO Art. 2 (6)	Alle Berechnungen nach Art. 2 BayBO
	<p>Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Mit Höhe ist die von OK Fußboden bis zur OK Fußboden bzw. bis zur äußeren Dachhaut gemessene Höhe gemeint, nicht die lichte Raumhöhe. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.</p> <p>Hinweis: Der Begriff des Vollgeschosses wurde 1969 und 1982 geändert. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf die Bebauungspläne, die zum Zeitpunkt der Änderung bereits galten. Entscheidend für die jeweilige Bemessung ist die Begriffsdefinition, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.</p>	§20 BauNVO Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 (Art. 83. Abs.7)	Ermittlung der GF
	<p>Nach Art. 2 Abs. 3 Satz 3 BayBO bleiben bei der Einteilung in Gebäudeklassen bei der Berechnung der Flächen nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.</p>	Art. 2 Abs. 3 BayBO	Bauantrag

# FLÄCHENBERECHNUNG – TEIL C

## Weitere Verordnungen und sonstige Berechnungsgrundlagen

Merkblatt zu  
**Flächenberechnung**  
 Stand 06/17

<p>Gewerbliche Flächen (Bauantrag)</p>	<p>Die Gewerbliche Nutzfläche ist Teil der Netto-Grundfläche nach DIN 277. Da die Fläche als Nutzfläche bezeichnet wird, kann nur die DIN 277-1:2005 gemeint sein, da der Begriff in der DIN 277-1:2016 nicht mehr verwendet wird.</p> <p><b>Hinweis:</b>                  Die Art der Berechnung für gewerbliche Mietflächen unterliegt der freien vertraglichen Vereinbarung, so wird häufig die Mietfläche bspw. aus den Bruttogrundflächen ermittelt werden, also neben den eigentlichen Nutzflächen einschl. Konstruktions-, Technik- und anteiligen Verkehrsflächen.</p>		<p>Baubeschreibung zum Bauantrag</p>
<p>Laden- und Verkaufsfächen</p>	<p>Fläche der Verkaufsräume einschließlich Ladenstraßen:                  Flächen von Gebäuden, Geschossen und Räumen, die Verkaufsstätten im Sinne der Verkaufsstättenverordnung (Vkv) sind, sind als <b>Brutto-Grundfläche</b> nach DIN 277 (Fassung 02/2005)* zu ermitteln, wenn nichts anderes geregelt ist.</p> <p>Verkaufsräume sind Räume, in denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden oder die dem Kundenverkehr dienen, ausgenommen Treppenträume notwendiger Treppen, Treppenraumerweiterungen sowie Garagen. Ladenstraßen gelten nicht als Verkaufsräume.                  Ladenstraßen sind überdachte oder überdeckte Flächen, an denen Verkaufsräume liegen und die dem Kundenverkehr dienen.</p>	<p>Vkv § 2 (6)</p> <p>Vkv § 2 (3)</p> <p>Vkv § 2 (4)</p>	<p>Baubeschreibung zum Bauantrag</p>
<p>Versammlungsstätte</p>	<p>Der Anwendungsbereich nach § 1 VStättV stellt auf die Anzahl der Besucher einer Versammlungsstätte ab. Für die Ermittlung der Besucherzahl in Abhängigkeit von Flächen sieht die Regelung in § 1 Abs. 2 Satz 2 VStättV ausdrücklich vor, dass für Besucher nicht zugängliche Flächen in die Berechnung nicht einbezogen werden. Es kann sich also bei den in § 1 Abs. 2 VStättV geregelten Grundflächen von Versammlungsräumen nur um Netto-Grundflächen handeln, von denen auch noch Szenenflächen, Barbereiche u. Ä. abzuziehen sind, da sie für Besucher nicht zugänglich sind. Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,50 m können bei der Ermittlung der Besucherzahl i.d.R. außer Betracht bleiben.</p>		<p>Baubeschreibung zum Bauantrag</p>

# FLÄCHENBERECHNUNG – TEIL C

## Weitere Verordnungen und sonstige Berechnungsgrundlagen

## Merkblatt zu Flächenberechnung

Stand 06/17

	<p>Fläche der Versammlungsräume: Versammlungsräume sind Räume für Veranstaltungen oder für den Verzehr von Speisen und Getränken. Hierzu gehören auch Aulen und Foyers, Vortragsäle, Hörsäle sowie Studios. In Versammlungsstätten mit einem Bühnenhaus ist das Zuschauerhaus der Gebäudeteil, der die Versammlungsräume und die mit ihnen in baulichem Zusammenhang stehenden Räume umfasst. Die Trennung zwischen Versammlungsraum und Hauptbühne liegt bei der Bühnenöffnung.</p>	VStättV §2 (5)	
Gaststätte	<p>Fläche der Gasträume: Die Gaststättenbauverordnung (GastBauV) ist zum 31.12.2005 außer Kraft getreten. Anforderungen wurden teilweise in die Versammlungsstättenverordnung (VStättV), bzw. die Beherbergungsstättenverordnung (BStättV) übernommen. Für einige Anwendungsbereiche, wie die den Anhang der GaStellV, wird die Berechnung der Gastflächen benötigt. Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke bestimmt sind.</p> <p>Hinweis der Obersten Baubehörde: <i>Mit „Gastfläche“ gemeint sind nur diejenigen Flächen, die dem Gast zur Verfügung stehen und von diesem genutzt werden können. So sind beispielsweise die Flächen auf und hinter einem Tresen bei der Gastfläche nicht mit anzusetzen. Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,50 m sind im Regelfall ebenfalls nicht anzusetzen.“</i></p>	<p>GastBauV § 2 (3) nicht mehr gültig</p> <p>GaStellV</p>	<p>Baubeschreibung zum Bauantrag</p> <p>Stellplatznachweis</p>
GaStellV	<p>Die Garagen- und Stellplatzverordnung finden Sie unter: <a href="http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGaV?AspxAutoDetectCookieSupport=1">http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGaV?AspxAutoDetectCookieSupport=1</a></p>		
	<p>Nutzfläche der Garage: Zur Bestimmung, ob es sich um eine Groß-, Mittel- oder Kleingarage handelt, muss die Nutzfläche berechnet werden. Grundsätzlich wird in die Nutzfläche die Flächen aller Stellplätze und die Verkehrsflächen eingerechnet. Flächen auf dem Dach werden nicht angerechnet.</p>	GaStellV § 1 (7)	

	<p>Einschlägige Kommentare vertreten die Ansicht, dass die Erschließungsrampen nicht einzurechnen sind. In der Regel wird auf die Anrechnung verzichtet werden, wenn die Flächen der Zu- und Abfahrten keinen Einfluss auf die Risikolage in der Garage (z. B. Brandlast, Zahl der Fahrzeugbewegungen) haben. Im Einzelfall kann die Untere Bauaufsichtsbehörde, nach Art. 54 Abs. 3 BayBO weitergehende Anforderungen stellen.</p>		
	<p>In Kleingaragen sind Abstellräume bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Hier ist die Bruttogrundfläche nach DIN 277(Fassung 02/2005)* gemeint.</p>	<p>GaStellV § 6 (3), § 8 (1), u.a.</p>	
	<p>Die Nutzfläche eines Rauchabschnitts wird analog der Nutzfläche der Garage ermittelt</p>	<p>GaStellV § 10 (1)</p>	
<p>Anlage zur GaStellV</p>	<p>Anlage zur GaStellV: Tabelle zur Ermittlung der Anzahl der Stellplätze Größtenteils stellt die Tabelle auf die Nutzfläche nach DIN 277(Fassung 02/2005)* ab.</p> <p>Verkaufsnutzfläche: Zur Verkaufsnutzfläche (NF (V)) zählen alle Verkaufsräume nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Verkaufsstättenverordnung (VKV). Dies sind Räume, in denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden oder die dem Kundenverkehr dienen, ausgenommen Treppenräume notwendiger Treppen, Treppenraumerweiterungen sowie Garagen. Ladenstraßen gelten nicht als Verkaufsräume und sind daher nicht zu berücksichtigen (Satz 2). Verkaufsf lächen im Freien oder Flächen unter einer Überdachung sind dann der Verkaufsnutzfläche zuzurechnen, wenn sie als Verkaufsraum genutzt werden.</p> <p>Sportfläche: Bei Sportflächen sind nur die für den Sport selbst vorgesehenen Räumlichkeiten bzw. Flächen zu berücksichtigen, also ohne Umkleiden, Duschen, Grünflächen oder Besucherflächen.</p> <p>Hallenfläche: Unter „Hallenfläche“ ist die Räumlichkeit mit der Sportfläche in der Halle (Spielfeld, Laufbahn u. dgl.) zu verstehen – auch die Nrn. 5.1 und 5.2 der Anlage zur GaStellV stellen ja auf die Sportfläche ab. Die Flächen von Nebenräumen, Verkehrsflächen, Besucherflächen u. dgl. zählen nicht zur</p>	<p>Anlage zur GaStellV</p>	<p>Ermittlung der Stellplatzanzahl</p>

# FLÄCHENBERECHNUNG – TEIL C

## Weitere Verordnungen und sonstige Berechnungsgrundlagen

Merkblatt zu  
Flächenberechnung  
Stand 06/17

	Hallenfläche. Gastfläche: s. Gaststätten		
Flächen für die Feuerwehr	Die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr finden Sie unter: <a href="https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib_but_flaechenfuerdiefeuerwehr_20070201.pdf">https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib_but_flaechenfuerdiefeuerwehr_20070201.pdf</a>		

\* Sind nach BayBO (2013) oder sonstigen Verordnungen, im Zusammenhang mit der BayBO, Flächen analog DIN 277 zu berechnen, dann ist die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 anzuwenden.  
Derzeit ist kein Gesetzgebungsverfahren zur Änderung der BayBO oder sonstiger Verordnungen geplant, um die Änderungen der neuen DIN 277 zur Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu machen.





## LITERATURHINWEIS

Folgende Werke wurden für die Bearbeitung zu Rate gezogen:

- Rixner Biedermann Steger (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO (2. Auflage), Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- Jäde Dirnberger Weiß (2005): BauGB BauNVO Contextkommentar (4. Auflage), Richard Borberg Verlag GmbH & Co KG
- Boeddinghaus (2005): Baunutzungsverordnung Kommentar (5. Auflage), Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, rehm bau
- Fickert Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes (12. Auflage), W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- Bönker Bischopink (2014): Nomoskommentar BauNVO mit Immissionsschutzrecht | PlanZV | Ergänzende Vorschriften (1. Auflage), Nomos Verlagsgesellschaft zusammen mit Beuth Verlag
- Fröhlich, Peter J. (2010): Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 Kommentar und Erläuterungen (16. Auflage), Vieweg + Teubner Verlag Wiesbaden
- Simon Busse (Stand Jan. 2016): Bayerische Bauordnung Kommentar (Lose Blattsammlung), Verlag C.H. Beck
- Warnecke, Kai H (2009): Wohnflächenberechnung, Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung (3. aktualisierte Auflage), Ratgeber Recht, Haus & Grund Deutschland – Verlag uns Service GmbH

**Merkblatt zu  
Flächen  
Stand 06/2016**