

Bei der Berechnung der GRZ und GFZ ist die BauNVO 2017 anzuwenden, für die Definition der Vollgeschosse ist § 2 Abs.5 BauO NRW 2000 (2021) maßgeblich.

Definiton BGF Wohnen:

Die Ermittlung der BGF erfolgt wie folgt:

- a. Die BGF oi ist in Anlehnung an die DIN 277 (Ausgabe August 2021) und der ImmoWertV 2021 (Anlage 4), in Kraft getreten am 01.01.2022, 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- / Pultdächern– 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 WF:

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