



**gif**

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
*Society of Property Researchers, Germany*

Stand: September 2016

# **INFORMATION ZUR DIN 277-1 (01.2016)**

**„Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1 Hochbau“**

**Kompetenzgruppe Flächendefinition**

## DIN 277-1 (neu ab 01.2016)

## Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

### Inhalt

- / normierte Begriffe, Definitionen, Begriffsinhalte
- / Regeln für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten
- / für die Planung, Realisierung und Nutzung von Bauwerken
- / zum Vergleich von Bauwerken
- / Flächen-/Volumenbezug bei der Ermittlung der Kosten nach DIN 276-1 sowie Nutzungskosten nach DIN 18960
- / zur Nutzung für andere Zwecke, wie z.B.:
  - / Ermittlung der Mietflächen in gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden (MF/G – gif e.V.)



Eine Bewertung, ob eine Fläche eine Mietfläche oder keine Mietfläche ist, nimmt die DIN 277-1 grundsätzlich nicht vor.

## DIN 277-1 (neu ab 01.2016) - Struktur

... und was hat sich geändert u.a.

- = **BGF** **Brutto-Grundfläche**
  - IGF Innen-Grundfläche = BGF - AKF
  - NGF Netto-Grundfläche = IGF - IKF
  - NRF Netto-Raumfläche = NGF - TGF
- + = **KGF** **Konstruktions-Grundfläche**
  - + AKF Aussenwand-Konstruktions-Grundfläche
  - + IKF Innenwand-Konstruktions-Grundfläche
  - + TGF Trennwand-Grundfläche
- + = **NRF** **Netto-Raumfläche**
- + = **NUF** **Nutzungsfläche**
  - + NUF 1 Nutzungsfläche 1
  - ⋮
  - + NUF 7 Nutzungsfläche 7
- + **TF** **Technikfläche**
- + **VF** **Verkehrsfläche**

zusätzliche Teilflächen der BGF

zusätzliche Untergliederung der KGF

→ neue Bezeichnung = Netto-Raumfläche

→ neue Bezeichnung = Nutzungsfläche

→ neue Bezeichnung = Technikfläche

## DIN 277 (alt) - Struktur

- = **BGF** **Brutto-Grundfläche**
- + = **KGF** **Konstruktions-Grundfläche**
- + = **NGF** **Netto-Grundfläche**
  - + **NF** **Nutzfläche**
    - + NF 1 Nutzfläche 1
    - ⋮
    - + NF 7 Nutzfläche 7
- + **TF** **Technische Funktionsfläche**
- + **VF** **Verkehrsfläche**

Alte Fassung !!!

DIN 277-1 (neu ab 01.2016) - Struktur

... und wozu die Änderungen ?



**BGF**

**Brutto-Grundfläche**

**IGF**

Innen-Grundfläche

= BGF - AKF

**NGF**

Netto-Grundfläche

= IGF - IKF

**NRF**

Netto-Raumfläche

= NGF - TGF

zusätzliche Teilflächen der BGF

**zur weiteren Unterteilung der Brutto-Grundfläche in Teilflächen:**

- / können bedarfsweise erfolgen
- / in Anpassung an **DIN EN 15221-6**: 2011-12 – Abschnitt 5 „Facility Management“
- / in Anpassung an **MF/G** (gif e.V.) Mietflächen in gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden
- / in Anpassung an internationale Flächenermittlungsstandard für Immobilien: Bürogebäude – **IPMS - Office** (International Property Measurement Standard)

**Merke**

Bereits mit Projektbeginn wird dank CAD und BIM die Daten-Struktur geschaffen, die eine effiziente Flächenauswertung ermöglicht. Das Antizipieren späterer Ergebnisse schafft eine klare Struktur für eine Flächenauswertung nach DIN 277-1, MF/G, DIN EN 15221 sowie internationaler Standards ohne zusätzliche Neuberechnungen.

DIN 277-1 (neu ab 01.2016) - Struktur

... und wozu die Änderungen ??

+	=	<b>KGF</b>	<b>Konstruktions-Grundfläche</b>
+		AKF	Aussenwand-Konstruktions-Grundfläche
+		IKF	Innenwand-Konstruktions-Grundfläche
+		TGF	Trennwand-Grundfläche

zusätzliche Untergliederung der KGF

**zur weiteren Untergliederung der Konstruktions-Grundfläche in Teilflächen:**

- / können (sollten) bedarfsweise erfolgen
- / in Anpassung an **DIN EN 15221-6**: 2011-12 – Abschnitt 5 „Facility Management“
- / in Anpassung an **MF/G** (gif e.V.) Mietflächen in gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden
- / in Anpassung an internationale Flächenermittlungsstandard für Immobilien: Bürogebäude – **IPMS - Office** (International Property Measurement Standard)

**Merke**

Bereits mit Projektbeginn wird dank CAD und BIM die Daten-Struktur geschaffen, die eine effiziente Flächenauswertung ermöglicht. Das Antizipieren späterer Ergebnisse schafft eine klare Struktur für eine Flächenauswertung nach DIN 277-1, DIN EN 15221 sowie internationale Standards ohne zusätzliche Neuberechnungen.

DIN 277-1 (neu ab 01.2016) - Struktur

... und wozu die Änderungen ??

als redaktionelle Änderung mit Neudefinition der Begriffe:

/ klarere Begriffsdefinition der Flächenarten

= **NRF** Netto-**Raum**fläche  
 + = **NUF** **Nutzungs**fläche

→ neue Bezeichnungen

### Merke

Durch die Änderungen der Begriffe erfolgt lediglich eine Flächenpräzisierung, die Flächenzuordnung entspricht im Wesentlichen der „alten“ DIN 277 (2005).

## WEITERE WESENTLICHE ÄNDERUNGEN (SIEHE AUCH DIN 277-1 (01.2016))

/ **Zusammenfassung** der DIN 277-1 **zu einem Teil**

/ Verzicht auf die Festlegung von Mengen und Bezugseinheiten für Kostengruppen nach **DIN 276**

→ diese Sachverhalte werden in der DIN 276 selbst geregelt werden können

/ Festlegung für **Grundflächen des Grundstücks** (Begriffe und Ermittlungsregeln)

/ **GF** – Grundstücksfläche (durch Grundstücksgrenzen gebildet; im Kataster und Grundbuch ausgewiesen)

/ **BF** – Bebaute Fläche (oberhalb der Grundstücksfläche überbaut/überdeckt und unterhalb der Grundstücksfläche unterbaut)

/ **UF** – Unbebaute Fläche (GF – BF)

/ **AF** – Außenanlagenfläche (Flächen außerhalb des Bauwerks und/oder oberhalb unterbauter Grundstücksflächen)

/ Vereinfachung der Regelung über **Bereiche unterschiedlicher Raumumschließung** aus **BGF** (a), (b) und (c) werden

/ **(R)** – Regelfall der Raumumschließung (ehemals BGF (a))

/ **(S)** – Sonderfall der Raumumschließung (ehemals BGF (b)/(c))

## WEITERE WESENTLICHE ÄNDERUNGEN (SIEHE AUCH DIN 277-1 (01.2016))

/ Grundflächen von **Installations- und Aufzugsschächten** (vgl. DIN 277-1 (01.2016), 6.2.2 – Ermittlungsregeln (NRF))

// Grundflächen von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt  $> 1,0 \text{ m}^2$  werden nur als Netto-Raumfläche (NRF) in den Grundrissebenen ermittelt, auf denen sie begehbar sind → ansonsten Konstruktions-Grundfläche (KGF)

/ **Untergliederung von Flächen** - DIN 277 (2005) vs. DIN 277 (2016)

1. Die in der DIN 277-2-2005, Tabelle 2, noch vorgesehene weitere Untergliederung der:

/ Technischen Funktionsfläche (TF) – jetzt Technikfläche (TF) und

/ Verkehrsfläche (VF)

gib es in der DIN 277-1 (01.2016) nicht mehr.

2. Die in der DIN 277-2-2005, Tabelle 2, noch vorgesehene weitere Untergliederung der:

/ Nutzfläche (NF) – jetzt Nutzungsfläche (NUF)

ist in der zweiten Gliederungsebene der DIN 277-1 (01.2016), Tabelle 2, nicht mehr vorhanden.



DIN 277-1 (neu ab 01.2016) - Struktur

Zusammenfassung

Die Darstellung „Information zur DIN 277-1 (01.2016) – Teil 1 – Überblick“ bezieht sich nur auf flächenbezogene Informationen und Vergleiche und trifft keine Aussagen zu den definierten Rauminhalten und möglichen weiteren Punkten in der DIN 277-1 (2016).

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

- / ersetzt DIN 277-1: 2005-02 und DIN 277-2: 2005-02
- / gilt ab Januar 2016
- / die Grundstruktur bleibt, geringfügig verändert
- / es bietet sich in Anpassung an **DIN EN 15221, MF/G** (gif e.V.) und internationale Flächenstandards, wie z.B. **IPMS Office**, die Möglichkeit, die Brutto-Grundfläche (BGF) und die Konstruktions-Grundfläche (KGF) zusätzlich zu unterteilen
- / die Umbenennung der Flächenarten Netto-Raumflächen (NRF) und Nutzungsflächen (NUF) dienen der Präzisierung der Flächendefinition
- / die Festlegung von Grundflächen des Grundstücks standardisieren Begriffe und Ermittlungsregeln

**dient u.a.:**

- / Grundlage für Baugenehmigungen (Flächen / Volumen)
- / Kosten-/Flächenstruktur (Kennwerte)
- / Wertermittlungen
- / Basis für Mietflächenberechnungen
- / Basis für Nutzungskosten
- / Flächen-/Raumkennzahlen
- / u.v.m.



# KOMPETENZGRUPPE FLÄCHENDEFINITION

## Ziele und aktuelle Themen

Die Kompetenzgruppe untersucht am Markt praktizierte Verfahren zur Definition von (Miet-)Flächen, ermittelt den Bedarf für die Schaffung neuer Standards und entwickelt entsprechende Richtlinien, die die Geschäftsprozesse der Immobilienwirtschaft unterstützen. Die Kompetenzgruppe arbeitet ehrenamtlich.

## aktive Mitglieder der Kompetenzgruppe

Dirk Blaurock	Seeger und Kollegen, Frankfurt/Main - ÖbVI
Sabine Georgi	ZIA Zentraler Immobilienausschuss Berlin
Markus Grandjean	Grandjean & Kollegen, Frankfurt/Main - ÖbVI
Prof. Marc Grief	Fachhochschule Mainz, Immobilienprojektmanagement
Dr. Ira Hörndler	Advoreal Immobilienanwälte, Nürnberg
Ralf Molter	Drees & Sommer, Frankfurt
Lutz Peters	Flughafen München, Immobilienentwicklung
Dr. Nina Vusatiuk	Explorer Hotel, Projektmanagement, Oberstdorf

## Kompetenzgruppe

### Leiterin



Dr. Ira Hörndler  
Rechtsanwältin  
Advo Real Immobilienanwälte  
Nürnberg

### Stellvertreter



Prof. Marc Grief  
Fachhochschule Mainz  
Studiengangsleitung  
Immobilienprojektmanagement  
Mainz

## DANKE FÜR IHR INTERESSE

- // Die Norm DIN 277-1:2016-01 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“ kann beim Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, 10787 Berlin im Online-Shop unter [www.beuth.de](http://www.beuth.de) bezogen werden.
- // Die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 kann im Online-Shop unter [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de) bezogen werden.
- // Weitere Praxistipps und FAQs finden Sie auf der Seite der Kompetenzgruppe Flächendefinition: [www.gif-ev.de/cms.183/show/flaechendefinition](http://www.gif-ev.de/cms.183/show/flaechendefinition)
- // Kontakt: [ak-flaeche@gif-ev.de](mailto:ak-flaeche@gif-ev.de)  
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. - Mosbacher Straße 9 - 65187 Wiesbaden  
Tel. +49 (0)611 23 68 10 70 - E-Mail: [info@gif-ev.de](mailto:info@gif-ev.de) - [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)