



Bauplanung

Was ist die Nutzfläche nach DIN 277?

12.04.2022 14:30

© Aycatcher – stock.adobe.com

In Gebäuden und auf Grundstücken gibt es neben Nutzflächen auch Funktions- und Verkehrsflächen. Die nach DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ definierten Nutzflächen kennzeichnen Bereiche, die einen bestimmten Zweck besitzen, aber dabei nicht bewohnt werden. Mit der im August 2021 eingeführten Neuerung der DIN 277 wurde der Aufbau der Norm und besonders deren Abschnitte zur Flächenermittlung grundlegend erneuert. In nahezu allen Branchenbereichen findet die Norm Anwendung. Um stets im Einklang mit den aktuellen technischen Regeln zu planen und auszuführen, sollten Verantwortliche alle Änderungen im Blick behalten.

#### Inhaltsverzeichnis

1. [DIN 277 – Änderungen 2021](#)
2. [DIN 277 und die HOAI](#)
3. [Grundbegriffe der DIN 277:2021](#)
4. [Was gehört zur Nutzfläche nach DIN 277?](#)
5. [Fazit](#)

#### DIN 277 – Änderungen 2021

Die korrekte **Ermittlung der Bezugs- und Nutzflächen** ist neben der Messvorbereitung der Kernbestandteil der eigentlichen Flächenermittlung und -messung. Diese Bemessung bildet z. B. mit der mittleren lichten Raumhöhe die rechnerische Grundlage zur Raumluftvolumenermittlung. Wichtig dabei ist aber: Abgehängte Decken müssen vom Luftvolumen des entsprechenden Raumes abgezogen werden.

Für die Ermittlung der Grundflächen, Wohn- und Nutzflächen sowie der Rauminhalte wird die DIN 277 herangezogen. Diese bestand bislang aus drei Teilen (DIN 277:2016):

- DIN 277-1: Terminologie und Berechnungsgrundlagen
- DIN 277-2: Aufteilung der Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen
- DIN 277-3: Mengen und Bezugseinheiten

Bereits 2016 wurden die ersten beiden Teile zusammengefasst und als 277-1 aktualisiert. Die weiterhin gültige DIN 277-3 (DIN 277:2005) wurde 2018 in die DIN 276 übernommen und die Norm entsprechend um einen Absatz erweitert. Mit ihrer Novellierung im August 2021 sind wiederum einige Bestandteile erneuert und andere neu hinzugefügt worden:

- Die DIN 277:2021 bezieht sich **ausschließlich auf den Hochbau**.
- DIN 277-1 erhielt einen neuen Abschnitt über die Zuordnung der Raumgrundflächen, die noch keine Zweckbestimmung aufweisen.
- Grundsätzliche Überarbeitung des Abschnitts zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten

### Flächenermittlung nach DIN 277:2021

Die Überarbeitung der Flächenermittlungsvorgänge hat zur Folge, dass einige der bautechnischen Begrifflichkeiten in ihrem Kern erweitert wurden; beispielsweise berücksichtigt die Brutto-Grundfläche (BGF) nun zusätzlich Installations- und Aufzugsschächte (Berechnung von umbauten Raum). **Weitere wichtige Neuerungen** sind:

- Flächen in Dachräumen, die nicht mehr nutzbar sind, können nicht mehr zur BGF gezählt werden.
- Dämmung, Außen-, Innen- und Oberkanten können als Messpunkte festgelegt werden.
- Abgrenzende Teilflächen
- Schrittweises Vorgehen bei Dächern und Schächten
- Getrennte Ermittlung ausbaufähiger Räume
- Unterscheidung und Protokollierung nach Planmaßen und Ist-Zustand.

Die Norm ist u. a. fester Bestandteil bei der Kostenermittlung und des Kostenvoranschlags von Planern, Architekten und Ingenieuren (HOAI). Um stets mit den aktuellen technischen Regeln übereinzustimmen, sollten Verantwortlich alle Änderungen im Blick behalten.

### DIN 277 und Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Insbesondere für Bauplaner, Architekten und Ingenieur ist die Novellierung der DIN 277 entscheidend. Ihnen obliegt es, die Bauausführung entsprechend der Bauplanung durchzusetzen und zu überwachen.

Die planmäßige Unterteilung der Grundstücksfläche (GF) in Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen, bzw. deren Umfang und Lage gehören zu den wichtigsten Bestandteilen der Bauplanung und Bauplanumsetzung.

In Kombination mit der DIN 18960 „Nutzungskosten im Hochbau“ ist die DIN 277 maßgeblich für folgende Punkte der HOAI mitverantwortlich:

?	Kostenvorgabe
?	Kostensicherheit
?	Kostentransparenz
?	Gesamtkosten
?	Bezugseinheit
?	Kosteneinfluss
?	Kostenermittlungsverfahren

Um all diesen Punkten gerecht zu werden und gleichzeitig alles Wichtige rund um das Thema Abrechnung nach HOAI im Blick zu haben, lohnt es sich auf das Werk „[Sichere Honorarvereinbarung und Abrechnung nach neuer HOAI 2021](#)“ des Forum-Verlag-Herkert zurückzugreifen. Darin erhalten Sie konkrete Anleitungen zur sicheren Anwendung der [HOAI 2021](#).

### Grundbegriffe der DIN 277:2021

Wie bereits eingehend erwähnt, wurden die verwendeten Begrifflichkeiten der Norm sowohl konkretisiert als auch erweitert.

Dementsprechend wird unter folgenden Begriffen verstanden:

Außenanlagenfläche (AF)	Teilflächen der Unbebauten Fläche (UF) und Fläche über einer Unterbauung oder unter auskragenden Bauteilen
Bebaute Fläche (BF)	Teilflächen der Grundstücksfläche (GF): Bauwerke oberhalb und unterhalb der Geländeﬂäche
Brutto-Grundfläche (BGF)	Meistens bezogen auf einen Teilbereich des Bauwerks: Gesamtheit der Grundflächen, ohne Differenzierung nach Nutzbarkeit
Brutto-Rauminhalt (BRI)	Begrenzt durch: Fundamentunterkanten + Außenseiten Außenwände + Oberfläche des Dachs
Grundstücksfläche (GF)	Besteht aus Bebauter Fläche (BF) und unbebauter Fläche (UF).
Konstruktions-Grundfläche (KGF)	Grundfläche aller konstruktiven Bauteile
Konstruktions-Rauminhalte (KRI)	Volumen aller konstruktiven Bauteile
Netto-Raumfläche (NRF)	NUF + TF + VF
Netto-Rauminhalt (NRI)	Raumvolumen der Nutzungsfläche (NUF)
Nutzungsfläche (NUF)	Alle Raumflächen, die einen planmäßigen Nutzungszweck aufweisen.
Technikfläche (TF)	Teilfläche der NUF, die zum technischen Gebäudebetrieb verwendet wird.
Unbebaute Fläche (BF)	Teilflächen der GF: nicht durch Bauwerke überbaut, überdeckt oder unterbaut
Verkehrsfläche (VF)	Zur Erschließung des Bauwerks genutzter Teil der GF

Im unternehmerischen Kontext ist die genaue Bemessung und Deklaration der Nutzflächen maßgeblich, um effizient und sicher planen und arbeiten zu können.

Dabei ist es auf den ersten Blick manchmal gar nicht so einfach, festzustellen und -zulegen, was zur Nutzfläche gehört, wie die NUF berechnet wird und inwiefern es eine Möglichkeit gibt, Nutzfläche in Wohnfläche umzuwandeln.

#### Was gehört zu Nutzfläche nach DIN 277?

Nutzen haben oder genutzt werden? – alles dasselbe oder gibt es einen feinen Unterschied?



Gehört ein ausgebauter Dachstuhl zur Nutzfläche nach DIN 277 und was gibt es dabei zu beachten?

© Brilliant Eye – stock.adobe.com

Alle Räumlichkeiten und Flächen, die folgende Tätigkeiten beinhalten und Funktionalität aufweisen, werden unter der Nutzungsfläche oder Nutzfläche verstanden:

- Wohnräume, Arbeitsräume und Aufenthaltsräume. Aber auch nicht ausgebaute Räume wie Keller und Dachboden – sollten diese ausgebaut werden, gehören sie fortan zur Wohnfläche.
- Produktion, Hand- und Maschinenarbeit (Küchen, Werkhallen und Labore)
- Logistikflächen
- Bildung- und Kulturf Flächen
- Medizinische Einrichtungen

#### Ist der Aufzug Nutzfläche?

Grundsätzlich gehören Verkehrsflächen (VF) nicht zur Nutzfläche. Dementsprechend werden Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge und Flure sowie Technikflächen (TF) und KGF nicht als Nutzfläche definiert.

### Wie wird die NUF berechnet?

Die konkrete Ermittlung der Nutzungsfläche, auch Nutzfläche genannt, besteht aus der Addition der Quadratmeterzahlen der jeweiligen Flächen und nach lichtem Maß zwischen den Bauteilen.

### Kann man Nutzfläche in Wohnfläche umwandeln?

Nutzfläche wird nicht durch dauerhafte Nutzung als Zimmer zur Wohnfläche. Damit ein solcher Vorgang möglich wäre, müsste der entsprechende Raum aus- oder umgebaut werden (verliert demnach seinen bisherigen Zweck).

### Fazit

Die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ ist – speziell in ihrer Kombination mit der DIN V 18599-1 – für die Flächenermittlung im Hochbau zuständig und dient auch als Grundlage zur Projektkostenermittlung nach DIN 276 (HOAI). Sie definiert genau, welche Flächen als Nutzflächen zu verstehen, zu behandeln und zu berechnen sind. Mehr noch: sie veranschaulicht das genaue Vorgehen durch ihre praxisnahe Formulierung.

Zusätzlich ist die DIN 277:2021 mit ihrer Erneuerung nun auch problemlos mit der DIN EN 15221-6 (Flächenbemessung im [Facility Management](#)) vereinbar. Damit ist sie zeitgemäßer und moderner geworden und unterstützt den täglichen Betrieb der Nutzflächen.

Quellen: „[Planung und Ausführung nach GEG](#)“, „[GEG im Bestand](#)“, „[Sichere Honorarvereinbarung und Abrechnung nach neuer HOAI 2021](#)“