



WAS GENAU BEDEUTET EIGENTLICH...?

Fachbegriffe kurz
und knapp erklärt

BGF

NRF

KGF

Diederichs

BGF

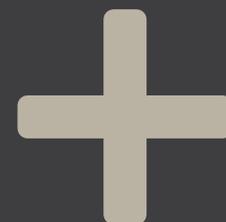
Brutto-Grundfläche ist gem. DIN 277 - "Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau" die **Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse** (auch Keller, Dachböden, Staffelgeschosse) oder eines Teilbereiches des Bauwerks in m².



Brutto-
Grundfläche



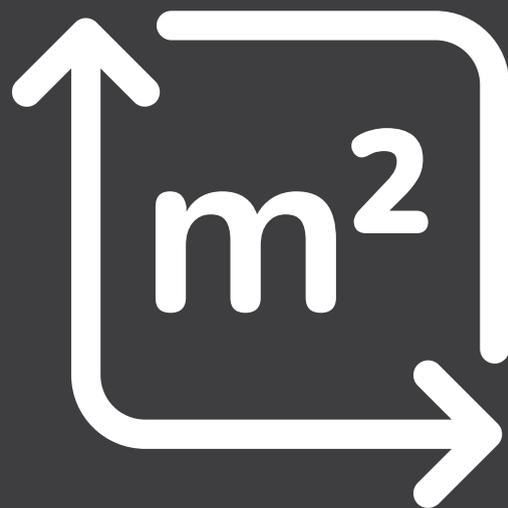
Netto-
Raumfläche



Konstruktions-
Grundfläche

BGF

Die Brutto-Grundfläche gilt als Mengen- und Bezugseinheit für die Ermittlung der Baukosten nach DIN 276 – “Kosten im Bauwesen” in den Kosten-gruppen 300, 400 sowie 600 bis 800.



Alle Grundflächen sind nach den Planmaßen (Soll-Maße) oder nach den tatsächlichen Abmessungen (Ist-Maße) zu berechnen.

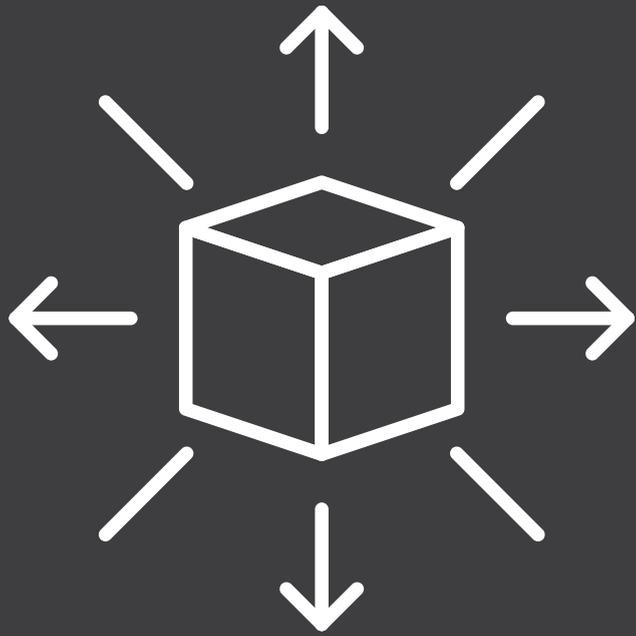
BGF

Die Bruttogrundfläche ist ein entscheidender Faktor bei der **Bewertung und Planung von Immobilien**. In vielen Bereichen spielt diese Kennzahl eine wichtige Rolle:



- Ermittlung der Gesamtfläche eines Gebäudes
- Kalkulation von Baukosten
- rechtliche Belange
- Immobilienbewertung
- Raumgestaltung und Einrichtung
- Ermittlung von Grundsteuer und Gebäudewerten

BGF und BIM



Die Brutto-Grundfläche hat insbesondere im Kontext der Bauwerksdatenmodellierung - kurz: **BIM - Building Information Modeling** - eine bedeutende Funktion:

Sie stellt eine essenzielle Kenngröße dar, die in den BIM-Modellen integriert wird. So können alle Projektbeteiligten jederzeit auf die relevanten Flächeninformationen zugreifen und diese in Echtzeit analysieren.

Dies trägt erheblich zur Prozessoptimierung bei und ermöglicht eine effizientere Ressourcennutzung.

BGF

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören:

- Spitzböden und Kriechkeller
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken)
- Außentreppen, Terrassen und Rampen, die nicht konstruktiv verbunden sind
- Lufträume mit einem Querschnitt größer 1 m^2
- Dachflächen, Wartungsgänge und nicht nutzbare Hohlräume



BGF - Achtung!

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nicht gleichbedeutend mit **Bruttogeschossfläche**.



Letzteres wird häufig verwendet, wenn eigentlich die Bruttogrundfläche gemeint ist. Jedoch wird Bruttogeschossfläche in keiner Norm definiert, weshalb diese nicht verwendet werden sollte.

NRF als Teil der BGF

Die Netto-Raumfläche ist gem. DIN 277 -
“Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau” die
Summe der gesamt nutzbaren Fläche des
Bauwerks in m².

NUF

+

TF

+

VF

Nutzungsfläche

Technikfläche

Verkehrsfläche

Nicht dazu gehören: konstruktive und gestalterische
Vor- und Rücksprünge, Fuß- und Sockelleisten,
Schrammborde, Unterschneidungen sowie
vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen.

Diederichs

NRF

Zusätzlich gibt es auch weitere Elemente, deren Grundfläche zur NRF zählen. Das sind zum Beispiel:



- Wandöffnungen / Wandnischen (z. B. Türen, Fenster, Durchgänge) mit einem lichten Querschnitt von größer 1 m²
- baukonstruktive Einbauten (z. B. Einbaumöbel, Einbauküchen)
- freiliegende und fest eingebaute technische Anlagen / Gegenstände (z. B. Leitungen, Heizungsgeräte, Sanitärobjekte)
- Grundflächen von Installations- und Aufzugschächten mit einem lichten Querschnitt von größer 1 m²

KGF als Teil der BGF

Die Konstruktions-Grundfläche ist gem. DIN 277 -
“Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau” die
Summe der aufgehenden Baukonstruktionen
des Bauwerks in m².

AKF

+

IKF

+

TGF

Außenwand-
Konstruktions-
grundfläche

Innenwand-
Konstruktions-
grundfläche

Trennwand-
Grundfläche

Dies umfasst also insbesondere die (nicht nutz-
baren) Standflächen der Wände sowie Stützen und
Pfeiler und Schornsteine.

Diederichs

KGf

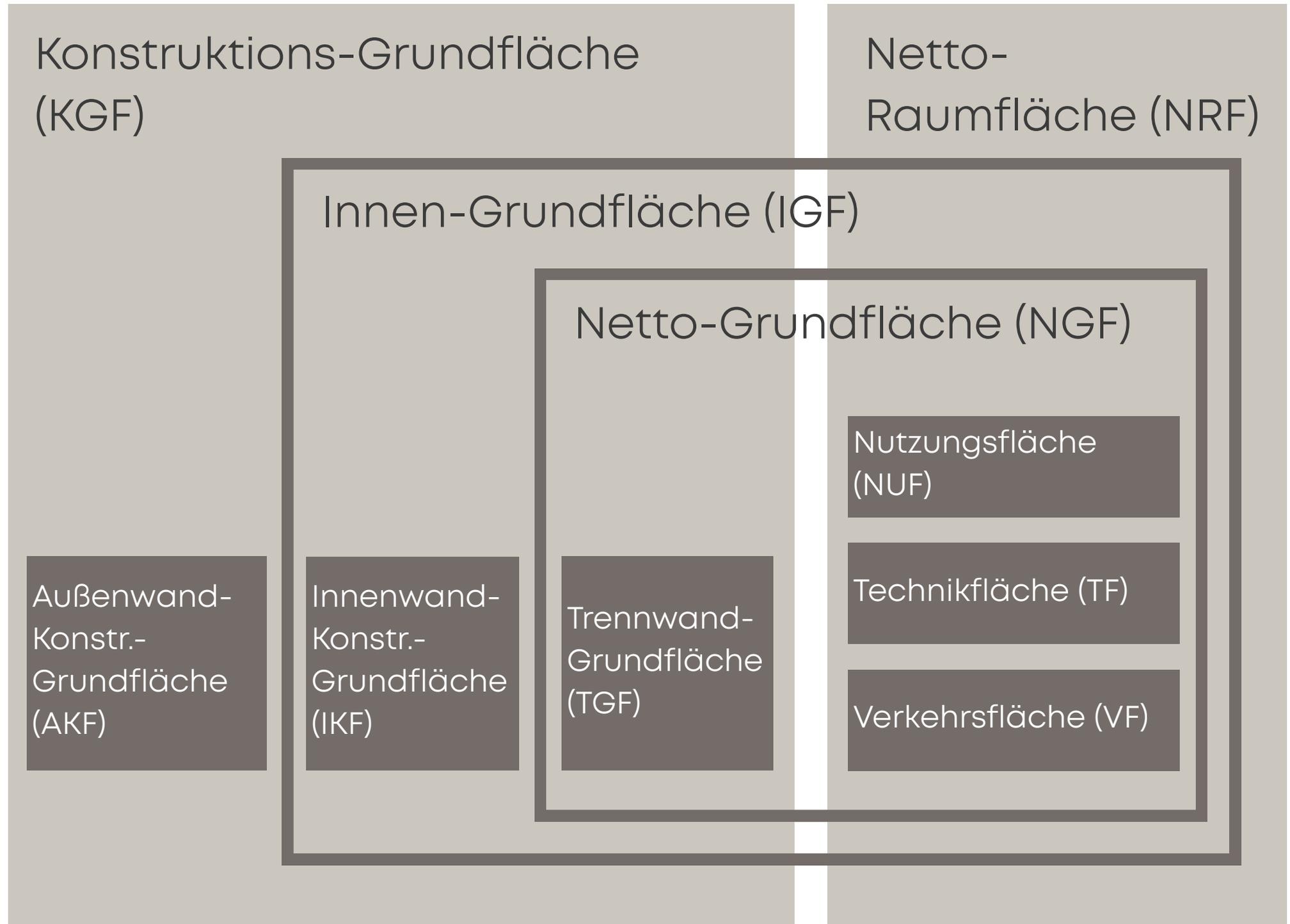
Zusätzlich gibt es auch weitere Elemente, deren Grundfläche zur KGf zählen. Das sind zum Beispiel:



- Wandöffnungen / Wandnischen (z. B. Türen und Fenster) mit einem lichten Querschnitt von maximal 1 m²
- raumhohe Vermauerungen, Vorwandinstallationen und Bekleidungen
- Installationshohlräume und Wandschlitze in den aufgehenden Baukonstruktionen
- Grundflächen von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt von maximal 1 m² in jedem Geschoss, durch das sie führen

Flächen im Kontext

Brutto-Grundfläche (BGF)



Kurz und knapp

Brutto-Grundfläche (BGF)

Summe der Grundflächen aller Geschosse (nutzbare und nicht nutzbare). Zentraler Kennwert für Baukostenkalkulation / Wertermittlung / BIM.

Netto-Raumfläche (NRF)

Summe der gesamt nutzbaren Fläche eines Bauwerkes inklusive Einbaumöbel und technischer Anlagen / Gegenstände - z. B. Leitungen, Heizungsgeräte, Sanitärobjekte.

Konstruktions-Grundfläche (KGF)

Summe der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerkes (nicht nutzbare Flächen) - z. B. Wände.



**SIE HABEN
FRAGEN?**

Wir sind für Sie da.

Sprechen Sie uns jederzeit an, wenn es um Projektsteuerung, die DIN 277 oder präzise Flächenberechnungen für Ihr Bauprojekt geht!

Kontakt | Diederichs Projektmanagement

Diederichs