

Nutzfläche gemäß BayGrStG

nach Informationen des Bayerischen Landesamtes für Steuern (grundsteuer.bayern.de) und Wikipedia (de.wikipedia.org/wiki/Nutzungsfl%C3%A4che)

Bei Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Nutzfläche zu ermitteln. Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden. Unter der Nutzungsfläche (kurz NUF) nach DIN 277 (bis 2016 Nutzfläche (NF)) eines Gebäudes versteht man die Teilfläche der Netto-Raumfläche (NRF), die der **wesentlichen Zweckbestimmung des Bauwerks** dient.

Die **Nutzungsflächen** werden nach der DIN 277 in sieben Nutzungsflächen unterteilt und nach ihren Funktionen gegliedert:

- Wohnen und Aufenthalt
- Büroarbeit
- Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente
- Lagern, Verteilen und Verkaufen
- Bildung, Unterricht und Kultur
- Heilen und Pflegen
- Sonstige Nutzungen

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Teeküchen, Speiseräumen
- Büroräumen, Besprechungsräumen
- Werkhallen, Laboren
- Lagerhallen, Verkaufsräumen
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen
- Abstellräumen, Sanitäräumen, Umkleideräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV)

Nicht zur Nutzfläche gehören

- Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenräume und Flure, Aufzüge und Rampen,
- Technikflächen (TF), wie Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume, Lagerflächen für Brennstoffe,
- Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.

Wenn die Ermittlung der Nutzfläche nach der DIN 277 mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist, kann die Nutzfläche z. B. auch aus den Kubikmetern für den umbauten Raum eines Gebäudes errechnet oder anhand der Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche in geeigneter Weise abgeleitet werden.