

Wertrelevante GF (wGF) bei geschlossener Bauweise (Ertragsobjekte)

Dach

Objekt	Kriterium	AKS	Berechnung der wGF (Jeder Gebäudeteil (VH, SF, QG) ist einzeln zu betrachten!)
Dachraum = Vollgeschoss, nicht ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Lichte Raumhöhe¹ $\geq 2,30$ m über mehr als 66,7 %² der Grundfläche vom darunter liegenden Vollgeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> - Dachgeschoss gleich Vollgeschoss ankreuzen - Anzahl der Vollgeschosse <u>mit</u> Dachraum - Dachraum ausbaufähig ankreuzen 	In GF einrechnen³ wGFDG = leer
Dachraum = Vollgeschoss, ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Lichte Raumhöhe¹ $\geq 2,30$ m über mehr als 66,7 %² der Grundfläche vom darunter liegenden Vollgeschoss • Dachraum ist zur Wohn- und / oder Gewerbenutzung ausgebaut 	<ul style="list-style-type: none"> - Dachgeschoss gleich Vollgeschoss ankreuzen - Anzahl der Vollgeschosse <u>mit</u> Dachraum - Dachgeschossausbau ankreuzen 	In GF einrechnen³ wGFDG = leer
Dachraum kein Vollgeschoss, nicht ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Lichte Raumhöhe¹ $\geq 2,30$ m kleiner 66,7 %² der Grundfläche vom darunter liegenden Vollgeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Vollgeschosse <u>ohne</u> Dachraum 	Dachraum wird nicht berücksichtigt
Dachraum kein Vollgeschoss, ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Lichte Raumhöhe¹ $\geq 2,30$ m kleiner 66,7 %² der Grundfläche vom darunter liegenden Vollgeschoss • Dachraum ist zur Wohn- und / oder Gewerbenutzung ausgebaut 	<ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Vollgeschosse <u>ohne</u> Dachraum - Dachgeschossausbau ankreuzen 	In wGFDG eintragen Ermittlungen nach Bauakte ⁴ sofern vorhanden, ansonsten 75 % ⁵ der Fläche vom darunter liegenden Vollgeschoss

¹ Die Lichte Raumhöhe wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Unterkante der darüber liegenden Decke gemessen.

² Gemäß § 2 (12) BauO Bln

³ Berechnung nach § 20 BauNVO: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“

⁴ Unter Berücksichtigung der beiliegenden wGF-Dachraum-Berechnung

⁵ Gemäß Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL

Wertrelevante GF (wGF) bei geschlossener Bauweise (Ertragsobjekte)

Keller

Objekt	Kriterium	AKS	Berechnung der wGF
Keller, nicht ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum wird nicht für wirtschaftliche Zwecke genutzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anzahl Vollgeschoss <u>ohne</u> Keller - Anzahl der Kellergeschosse eintragen 	Keller wird nicht berücksichtigt
Keller, ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum für wirtschaftliche Nutzung (z.B. Laden, Büro) ausgebaut (Besichtigung vor Ort oder Mieterliste). • Nicht zu berücksichtigen sind sonstige Vermietungen, wie z. B. Keller, Abstellräume, Tiefgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anzahl Vollgeschoss <u>ohne</u> Keller - Anzahl der Kellergeschosse eintragen - Keller wird wirtschaftlich genutzt ankreuzen 	In wGFDG eintragen Ermittlungen nach Bauakte sofern vorhanden, ansonsten 30 % ⁵ der Fläche vom darüber liegenden Vollgeschoss

Hinweis:

Der Keller ist lt. BauO Bln kein Vollgeschoss, da bei Vollgeschossen die Deckenoberkante im Mittel mindestens 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen muss.

Liegt bei dem zu betrachtenden Geschoss der Fußboden unterhalb der Geländeoberfläche, kann es sich um ein sogenanntes Souterraingeschoss handeln.

Ragt die Deckenoberkante mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus und haben mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m, ist das Souterrain ein Vollgeschoss und bei der Geschossfläche zu berücksichtigen, **sofern es ausgebaut ist**.

Die Checkbox „**Souterrain**“ (z.Zt. noch Checkbox „**Kellergeschoss = Vollgeschoss**“) ist anzukreuzen.

Ist das Souterrain nicht ausgebaut, wird es nicht berücksichtigt.