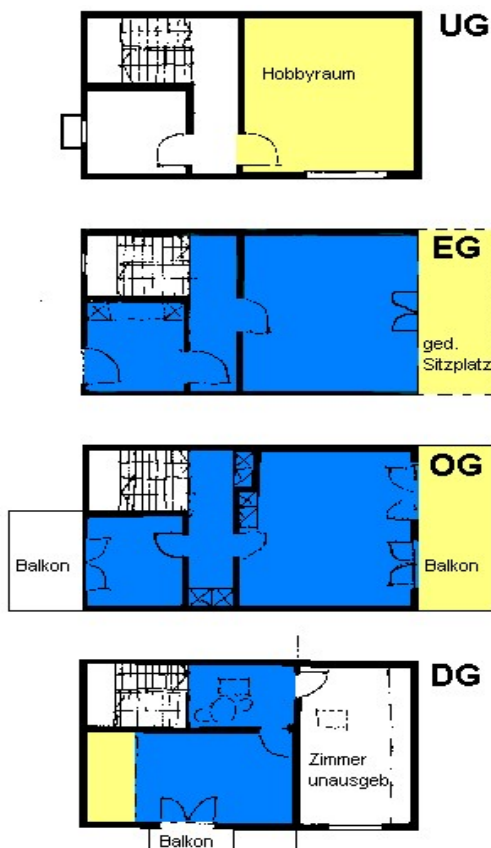


NLW-Nutzflächenberechnung

V_1.00 vom 1. Januar 2021

Gemäss Schätzerhandbuch (SHB 2012) ist für die Berechnung der Nutzfläche die SIA-Norm 416 zu verwenden. Dabei sind insbesondere die Hauptnutzflächen (HNF) und die Aussen-Nutzflächen (ANF) massgebend. Folgenden Abweichungen, welche in den Richtlinien und Weisungen des FGS geregelt werden, sind bei der Ermittlung der Nutzfläche zu berücksichtigen:

- Hobby-, Bastel- oder Disponibelräume sind – je nach Belichtung – voll oder anteilmässig der HNF anzurechnen.
- Bei Wohnräumen unter 2.00 m Raumhöhe (horizontale Decken) wird die Fläche zu 100 % angerechnet, jedoch bei der Mietwertberechnung mit einem reduzierten m²-Ansatz berechnet.
- Im Gegensatz zur SIA-Norm 416 wird die HNF mit einer Raumhöhe zwischen 1.00 und 2.00 m bei Dachschrägen nur zur Hälfte angerechnet. Raumhöhen unter 1.00 Meter werden nicht gemessen.
- In Abweichung zur SIA-Norm 416 wird bei der Aussen-Nutzfläche (ANF) von Balkonen, Terrassen und Sitzplätzen nicht die gesamte, sondern nur die zur Hauptsache genutzte Fläche angerechnet. Gedeckte ANF wird zur Hälfte, nicht gedeckte ANF lediglich zu einem Viertel angerechnet. Bei Attikawohnungen und übergrossen Terrassen soll die ANF in einem angemessenen Verhältnis zur HNF stehen (in der Regel max. 20 m²).



Verkehrsflächen

Reine Verkehrsflächen im UG (falls Eingang nicht im UG)	0 % der NF
Reine Verkehrsflächen übrige Geschosse	100 % der NF
Treppenläufe und Podeste	0 % der NF

Hobby-, Bastel-, Fitnessraum, etc. (gedämmt; beheizt)

FF > 10 % der BF (kein Lichtschacht)	100% der NF
FF < 10 % der BF	50% der NF

Sitzplätze, Terrassen, Balkone, etc.

(nur jeweils einer, bestmöglicher oder meistgenutzter)

Gedeckte Fläche	50 % der NF
Im Maximum (50 % von 40 m ² = 20 m ²)	20 m ² NF
Ungedeckte Fläche	25 % der NF
Im Maximum (25 % von 80 m ² = 20 m ²)	20 m ² NF

Wintergärten

Wintergarten unbeheizt	50 % der NF
Wintergarten beheizt	100 % der NF

Einbauschränke, Dielen, Hallen, Garderoben, etc.

Sämtliche Flächen	100 % der NF
-------------------	--------------

NF im Dachgeschoss (bei Dachschrägen)

NF mit einer Raumhöhe < 1.00 m	0 % der NF
NF mit einer Raumhöhe zwischen 1.00 bis 2.00 m	50 % der NF
NF mit einer Raumhöhe > 2.00 m	100 % der NF

Legende:

FF = Fensterfläche

BF = Bodenfläche