

Kostenstaffelung für Nutzungsänderungsantrag inkl. Wohnflächenberechnung nach WoFlV oder Nutzflächenberechnung nach DIN 277 (Stand 01/26)

Grundpreise

Bestandsunterlagen	Leistungsumfang	Grundpreis
Verwertbar	Digitalisierung/Übernahme der Pläne, Prüf- und Kontrollaufmaß vor Ort, Wohn-/Nutzflächenpläne, Wohnflächenberechnung (WoFlV) oder Nutzflächenberechnung (DIN277)	5,00 € (netto)/m ² erfasster Wohnfläche bzw. Nutzfläche
Nicht verwertbar	Vollständiges Aufmaß vor Ort, Neuerstellung der Grundrisse, Wohnflächenberechnung (WoFlV) oder Nutzflächenberechnung (DIN277)	10,00 € (netto)/m ² erfasster Wohnfläche bzw. Nutzfläche

Mindesthonorar Teilungsplanung inkl. Berechnung

	Pauschal
Mindesthonorar	400,00€ netto

Zuschläge (prozentual auf den m² Grundpreis oder Mindesthonorar)

Zuschlagsgrund	Zuschlag
Komplexe Dachschrägen (Gauben, Staffelgeschosse, mehrfach geknickte Schrägen, komplexe Dachstrukturen)	+5-15% (je nach Komplexität)
Stark gegliederte Grundrisse / viele kleine Räume / runde oder nicht rechtwinklige Wände / häufiger Versatz in der Geometrie	+10%
Neben- oder Sondernutzungsflächen (Kellerräume, Hobbyräume, Technikräume/bei Wohnungen der dazugehörige Keller-/Tiefgaragengrundriss)	+10%-20% (nach Größe der Neben- oder Sondernutzungsflächen)
Erhöhter Messaufwand vor Ort (starke Möblierung, Einschränkungen laufende Nutzung, eingeschränkte Zugänglichkeit)	+10%
Mehrere Nutzungseinheiten im selben Objekt (ab der zweiten Einheit)	+5% pro Einheit
Zusätzliche bauliche Objekte im Außenbereich (Garagen, Gartenhütten, großflächige/komplexe Terrassen, Poolanlagen etc.)	+5-15% (je nach Anzahl und Komplexität)
Kurzfristige Bearbeitung / Termindruck	+15%

Hinweis

Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage der von der Nutzungsänderung betroffenen Wohn- und/oder Nutzflächen.

Ein Vor-Ort-Termin zur fachlichen Erfassung des Bestands ist Bestandteil der Leistung.

Der endgültige Preis ergibt sich aus dem m²-Grundpreis zuzüglich ggf. anfallender Zuschläge.

Alle Preise verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %.

Zusatzleistung „Antrag Nutzungsänderung“

Zusatzleistung	Pauschal
Grundlagenermittlung / Klärung der Aufgabenstellung	350,00€ (netto)
Prüfung und Aufbereitung der Planunterlagen für den Antrag auf Nutzungsänderung	
Erstellung der Antragsunterlagen	
Einreichung und Abwicklung mit der zuständigen Behörde	

Optionale Zusatzleistung: Grundberatung Nutzungsänderung

Sofern im Rahmen der Nutzungsänderung noch keine abschließende Raumaufteilung feststeht oder planerische Unterstützung gewünscht ist, kann eine pauschale Grundberatung vereinbart werden.

Die pauschale Grundberatung umfasst einen planerischen Beratungs- und Konzeptionierungsumfang von maximal fünf Arbeitsstunden, z. B.:

- Beratung zur grundsätzlichen Raumaufteilung
- planerisches Mitdenken bei der Anordnung neuer oder geänderter Räume
- Prüfung einfacher Nutzungs- und Grundrissvarianten
- Erstellung von Skizzen oder schematischen Planungsansätzen als Entscheidungsgrundlage

Die pauschale Grundberatung dient der konzeptionellen Klärung und stellt keine Entwurfs- oder Ausführungsplanung dar. Ein darüber hinausgehender planerischer Aufwand wird nach vorheriger Abstimmung nach Zeitaufwand abgerechnet.

Grundberatung	Pauschal/Stundensatz
Pauschaler Grundbetrag max. 5 Arbeitsstunden	300,00€ (netto)
Stundensatz weiterer Aufwand	110,00€ (netto)

Erforderliche Leistung des Bauherrn bei Antrag auf Nutzungsänderung

Folgende Unterlagen sind vom Bauherrn bereitzustellen:

- Klare Angaben zur bisherigen und geplanten Nutzung oder Zusatzleistung Grundberatung Nutzungsänderung
- Angaben zur gewünschten Aufteilung der Nutzungseinheiten
- Zugang zu allen zugehörigen Räumen für das Aufmaß

Hinweis: Wohnflächenberechnung oder Nutzflächenberechnung – was wird benötigt?

Welche Flächenberechnung erforderlich ist, hängt davon ab, wofür die Flächen benötigt werden und welche Nutzung zugrunde liegt.

Wohnflächenberechnung (nach WoFlV)

Eine Wohnflächenberechnung wird benötigt, wenn Flächen für Wohnzwecke bewertet oder nachgewiesen werden sollen. Typische Anwendungsfälle sind:

- Kauf oder Verkauf einer Wohnung oder eines Wohnhauses
- Vermietung von Wohnraum
- Überprüfung oder Klärung bestehender Wohnflächenangaben
- Teilung von Wohngebäuden in einzelne Wohneinheiten
- Vorlage bei Banken, Notaren oder im Rahmen von Immobilienbewertungen

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) und berücksichtigt z. B. Dachschrägen, Balkone oder Terrassen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Nutzflächenberechnung

Eine Nutzflächenberechnung wird benötigt, wenn Flächen nicht oder nicht nur zu Wohnzwecken genutzt werden oder wenn alle Flächen eines Gebäudes unabhängig von der Wohnnutzung betrachtet werden sollen. Typische Anwendungsfälle sind:

- Gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude
- Nutzungsänderungen (z. B. Wohnen ↔ Büro, Lager, Praxis)
- Teilungspläne mit Wohn- und Nutzungseinheiten
- Interne Flächenaufstellungen oder wirtschaftliche Betrachtungen

Die Nutzflächenberechnung erfasst alle nutzbaren Flächen, z. B. Keller-, Lager-, Technik- oder Gewerbeflächen, unabhängig davon, ob sie als Wohnfläche gelten.

Hinweis zur Abgrenzung

Welche Berechnung im konkreten Fall erforderlich ist, kläre ich gerne im Vorfeld gemeinsam mit Ihnen.

Aufschlüsselung des Leistungsumfangs

Grundlagenermittlung / Klärung der Aufgabenstellung

Klärung des Umfangs der Wohn-/Nutzflächenberechnung, der zugrunde zu legenden Nutzungseinheiten sowie der anzuwendenden Berechnungsgrundlagen (WoFlV/DIN 277). Sichtung und fachliche Bewertung der vorhandenen Bestandsunterlagen.

Grundrisse des vorhandenen Baugesuchs digitalisieren (falls vorhanden)

Übertragung der vorhandenen Bestandspläne in ein digitales, maßhaltiges Zeichnungsformat als Grundlage für die weitere Bearbeitung und spätere Wohnflächenpläne.

Vor-Ort-Termin zur Überprüfung der Übereinstimmung der Maße und Angaben der Bestandsunterlagen oder zur vollständigen Erfassung des Bestands, bei nicht verwertbaren Bestandsunterlagen.

Ortstermin zur Überprüfung der vorhandenen Pläne auf Maßhaltigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlichen baulichen Bestand. Erfassung von Raumhöhen, Dachschrägen, Abweichungen, Umbauten oder nicht dokumentierten unwesentlichen Änderungen.

Oder, bei nicht verwertbaren Bestandsunterlagen:

Ortstermin zur vollständigen Erfassung des baulichen Bestands vor Ort. Aufmaß aller für die Wohnflächenberechnung relevanten Räume, Bauteile und Höhen einschließlich der Erfassung von Raumhöhen, Dachschrägen.

Übernahme der geänderten Daten und Erstellung des Teilungsplans

Einarbeitung der beim Ortstermin festgestellten Abweichungen in die digitalen Pläne sowie Erstellung der Teilungspläne als zeichnerische Grundlage der Wohn-/Nutzflächenberechnung.

Oder, bei nicht verwertbaren Bestandsunterlagen:

Erstellung der digitalen Pläne aus dem Aufmaß, sowie Erstellung der Teilungspläne als zeichnerische Grundlage der Wohn-/Nutzflächenberechnung.

Abschließende Erstellung der Wohnflächenberechnung nach WoFlV oder Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Fachgerechte Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) oder Nutzflächen gemäß DIN277 auf Basis der überprüften und aktualisierten Bestandspläne.

Übergabe der Wohn-/Nutzflächenberechnung und der dafür digital erstellten Planung

Zusammenstellung und Übergabe der Wohn-/Nutzflächenberechnung sowie der zugehörigen Teilungspläne in digitaler Form (PDF, dwg auf Wunsch) zur weiteren Verwendung.

Zusatzleistung: Antrag auf Nutzungsänderung

Grundlagenermittlung / Klärung der Aufgabenstellung

Klärung der Anforderungen an den Antrag auf Nutzungsänderung gemäß den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorgaben sowie Abstimmung des Antragsumfangs und der erforderlichen Unterlagen. Prüfung, ob die geplante Nutzungsänderung grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Prüfung und Aufbereitung der Planunterlagen für den Antrag auf Nutzungsänderung

Fachliche Prüfung der Bestands- und Planunterlagen im Hinblick auf die formalen und inhaltlichen Anforderungen der zuständigen Behörde. Anpassung und Ergänzung der Planunterlagen zur Darstellung der bestehenden und geplanten Nutzung als Grundlage für den Antrag.

Erstellung der Antragsunterlagen

Zusammenstellung und Erstellung der für den Antrag auf Nutzungsänderung erforderlichen Unterlagen einschließlich der Antragsformulare und der zugehörigen Planunterlagen.

Einreichung und Abwicklung mit der zuständigen Behörde

Einreichung des Antrags auf Nutzungsänderung bei der zuständigen Behörde sowie Abstimmung und Korrespondenz im Rahmen des Verfahrens bis zur behördlichen Entscheidung.

Hinweis zur Abgrenzung der Leistung

Die Erstellung des Antrags auf Nutzungsänderung ist eine gesondert zu beauftragende Zusatzleistung und nicht Bestandteil der Grundleistung „Nutzungsänderung – Bestandsaufnahme und Flächenermittlung“.

Die Bereitstellung der erforderlichen Angaben zur bisherigen und geplanten Nutzung sowie der Zugang zu allen betroffenen Räumen obliegt dem Bauherrn und ist Voraussetzung für die Antragstellung.