FAQ zur MFG

Ist eine neue Ermittlung der Mietflächen nach der aktuellen gif-Richtlinie erforderlich, wenn eine Vorgänger-Richtlinie bisher vereinbart wurde?

Eine gesetzlich verbindliche Definition der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude existiert nicht. Die Vereinbarung einer Mietflächendefinition erfolgt für beide Vertragsparteien auf freiwilliger Basis. Wurde eine Vorgängerversion der aktuellen Richtlinie vereinbart, besitzt sie weiterhin Gültigkeit.

Kann die Richtlinie MFG für alle Gebäude angewendet werden?

Die Richtlinie MFG kann für alle Arten gewerblich genutzter Gebäude angewendet werden, neben Büros also z. B. auch für Handelsimmobilien, Hotels, Logistikimmobilien etc.

Wenn nur ein Mieter das gesamte Gebäude mietet: Soll in diesem Fall die Mietfläche mit exklusivem Nutzungsrecht (MFG-1) ausgewiesen werden oder die Mietfläche MFG?

Die grundsätzliche Aufgabe der Richtlinie ist die Definition der Mietfläche MFG.

In Abhängigkeit von der Vermietungssituation lässt sich die Mietfläche MFG in Mietflächen mit exklusivem Nutzungsrecht (MFG-1) und solche mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht (MFG-2) gliedern. Für MFG-1 und für MFG-2 gibt es dann weitere eigene Kapitel mit zugehörigen jeweiligen Festlegungen.

Bei nur einem Mieter für das gesamte Gebäude gibt es keine Mietflächen mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht (MFG-2).

Eine Unterscheidung in MFG-1 und MFG-2 ist deshalb nicht notwendig.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden
T 0611/23 68 10 70 | F 0611/23 68 10 75 | info@gif-ev.de | www.gif-ev.de

Zählt die Grundfläche eines Raumes für die Elektrounterverteilung (EUV-Raum), zur Mietfläche MFG?

Gemäß 1.1.2 werden bei der Anwendung der MFG als „Technikfläche" die Grundflächen der Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst verstanden (Grundversorgung und -entsorgung).

Im Sinne der gif zählen hierzu die Grundflächen der Räume, die technische Anlagen enthalten, die für den Betrieb des Bauwerks in seiner Größe mindestens benötigt werden, um das Bauwerk selbst, auch bei Änderungen der Nutzung von Teilbereichen, dauerhaft zu betreiben. Somit sind z. B. Hausanschlussräume Technikfläche und keine Mietfläche MFG.

Von Hausanschlussräumen zu unterscheiden sind Räume, die überwiegend technische Anlagen enthalten, die Mietern (alleine oder gemeinsam) zugeordnet werden können. Diese Räume (z. B. EUV-Räume) sind Mietfläche MFG.

Wie wird die Grundfläche eines Installationshohlraumes in der Ebene nach MFG zugeordnet?

Als Installationshohlraum in der Ebene wird ein Hohlraum in der Ebene bezeichnet, der durch raumhohe Bauteile seitlich begrenzt ist, in dem sich Installationen befinden und zu dem kein Zugang besteht.

Häufig bestehen dort Boden- und/oder Deckendurchbrüche, durch die z. B. Leitungen und/oder Rohre geführt werden und die aus Brandschutzgründen geschlossen werden.

Bei einem Installationshohlraum in der Ebene handelt es sich im Gegensatz zu einem Installationsschacht nicht um ein vertikales Bauteil innerhalb des Bauwerks über mehr als eine Ebene, das auf Boden- und/oder Deckenhöhe offen zur nächsten Ebene besteht.

Beständen die Wände um den Installationshohlraum in der Ebene nicht, dann wären dort die freiliegenden Installationen zu übermessen.

Die Grundfläche eines Installationshohlraumes in der Ebene wird der KGF – Konstruktions-Grundfläche zugeordnet. Die Zuordnung dieser Grundfläche zur Mietfläche nach gif richtet sich danach, ob die den Hohlraum umgebenden Wände zur konstruktiven, d. h.

tragenden und/oder aussteifenden Raumbildung eines Gebäudes notwendig sind oder nicht.

Wie sind Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien bei der Anwendung der MFG zu berücksichtigen?

Nur die Grundflächen, die Teil der BGF nach DIN 277-1 sind, werden von der MFG berücksichtigt. Balkone, die ausschließlich Flucht und Rettung dienen, werden der MFG-0 zugeordnet. Terrassen/-anteile, Balkone und Loggien innerhalb der BGF werden mit voller Fläche als MFG unter Berücksichtigung der Mietflächentypisierung ausgewiesen. Eine monetäre Bewertung nimmt die MFG dabei nicht vor. Terrassen/-anteile außerhalb der BGF können zusätzlich als Sondermietobjekte vereinbart werden.

Wie ist eine zusätzliche interne Treppe zwischen zwei Geschossen bei der Anwendung der MFG zu berücksichtigen?

Treppenläufe und Zwischenpodeste sind grundsätzlich MFG-0. Handelt es sich hierbei um eine mieterbedingte Flächenänderung (MBF) gemäß Kapitel 1.1.5, werden die Grundflächen nicht der MFG-0, sondern der MFG zugeordnet.

Wie ist eine nicht-konstruktiv erforderliche Wand zwischen exklusiv genutzten MFG-1- Flächen und gemeinschaftlich genutzten MFG-2- Flächen aufzuteilen?

Die Hälfte der Grundfläche bis zur Mitte dieser Wand wird der MFG-1 zugeordnet, die andere Hälfte der Grundfläche ebenfalls bis zur Mitte der Wand wird der MFG-2 zugeordnet.

Fragen zu Wänden, Nischen, Wandaufbauten:

Diese Fragen beantworten sich in der Regel aus den Vorgaben der DIN 277-1, die Grundlage der MFG ist.

Warum reicht es nicht, nur die Richtlinie MFG für die vertragliche Vereinbarung einer Mietfläche dem Mietvertrag anzufügen?

In Kapitel 3.2 Darstellung und Nachweis ist in der Richtlinie MFG festgelegt, dass der Nachweis in Tabellen und Plänen erfolgt.
Für die Tabellen ist festgelegt, dass darin die Flächen nach den unter Kapitel 3.2.1 MFG aufgeführten Vorgaben getrennt auszuweisen sind. Hierbei ist auch der Verteilungsschlüssel für die gemeinschaftlich genutzten Mietflächen festzulegen und zu dokumentieren (siehe Kapitel 1.2.2 MFG).
Für die Pläne sind die Vorgaben in Kapitel 3.2.2 MFG aufgeführt. Dort ist u. a. auch für die Pläne festgelegt, dass jeder Mietbereich mit einer Legende zu bezeichnen ist, welche den Bezug zur Tabelle ermöglicht.
Ohne Beifügung der Pläne und Tabellen, sind die Mietflächen auch bei Beifügung der Richtlinie nicht transparent ausgewiesen.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden
T 0611/23 68 10 70 | F 0611/23 68 10 75 | info@gif-ev.de | www.gif-ev.de