MF-G-Praxistipp – Nr. 03.01
gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition
Stand: 11.07.2007

Rampen, Differenzstufen und Laderampen

Betr.: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Stand 01.11.2004

Die MF-G-Praxistipps greifen Themen aus Hotline-Anfragen auf und dienen der Erläuterung von speziellen Anwendungsfällen der MF-G. Sie sind keine Ergänzungen oder Anlagen zur Richtlinie MF-G und haben somit nur Empfehlungs-Charakter. Der gif-Arbeitskreis behält sich das Recht vor, einen MF-G-Praxistipp ganz oder teilweise zurückzuziehen oder zu ersetzen.

1. MF-G-Bezug:

MF-G: S. 7, Punkt 1.1.2 Verkehrsflächen (VF) b
MF-G: S. 9, Punkt 2 Mietflächenschema, Spalte MF-G, Bereich VF

2. Beschreibung:

Rampen sind i. d. R. geneigte Verkehrsflächen für die Benutzung durch Fahrzeuge oder Personen. Häufig sind zur Überwindung eines Höhenunterschiedes in einem Flur neben Differenzstufen auch Rampen z. B. für Rollstuhlfahrer angebracht.

Laderampen zählen gem. DIN 277 zur Nutzfläche.

3. Empfehlung:

3.1 Rampen innerhalb einer Mietfläche direkt neben Treppenlauf / Treppe oder lang geneigte Rampen z. B. in einem Flur.	MF-0
3.2 Rampen innerhalb einer Mietfläche direkt neben Treppenausgleichsstufen mit bis zu 3 Steigungen, um z.B. auch einem Rollstuhlfahrer oder einem kleinen Transportwagen die Überwindung eines Höhenunterschiedes zu ermöglichen.	MF-G
Diese Regelung sollte vorsorglich in einer individuellen Mietervereinbarung festgehalten werden.	
3.3 Differenzstufen (innerhalb einer Mietfläche) mit bis zu 3 Steigungen.	MF-G
3.4 Differenzstufen mit 4 oder mehr Steigungen.	MF-0
3.5 Laderampen	MF-G

4. Begründung:

Zu 3.1+2: Die Nutzung einer Rampe direkt neben bis zu zwei Differenzstufen ist funktional der Nutzung der Differenzstufen gleichzusetzen.
Zu 3.3+4: Gemäß DIN 18065, 3.12 bilden 3 Treppenausgleichsstufen (analog Differenzstufen) bereits einen Treppenlauf (≥ 4 Steigungen, Austrittsstufe gehört nicht zum Treppenlauf). Das Mietflächenschema der Richtlinie ist in diesem Punkt fehlerhaft, da es dort heißt: "max. 3 Stufen" (statt Steigungen). Hier gilt der Hinweis auf Seite 9 unten: "Die Regelungen des Richtlinientextes gehen im Zweifel diesem Mietflächenschema vor." In der Konsequenz ist ein Treppenlauf (also ab 3 Stufen / ab 4 Steigungen) keine Mietfläche (s. 1.1.2.b).
Zu 3.5 Laderampen sind keine Rampen i. S. DIN 277-2, 9.2, sondern Nutzfläche und somit Mietfläche. Das Mietflächenschema der Richtlinie ist in diesem Punkt fehlerhaft. Hier gilt der Hinweis auf Seite 9 unten: "Die Regelungen des Richtlinientextes gehen im Zweifel diesem Mietflächenschema vor."

5. Definitionshinweise:

DIN 277-2 (02/2005): 4.4 Annahme- und Ausgaberäume
DIN 18065 (01/2000): 3.5 Treppenlauf; 3.12 Treppenausgleichsstufe
WoFlV (25.11.2003): § 3 (3) 2.

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