MF-G-Praxistipp – Nr. 04.01
gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition
Stand: 13.11.2007

Musterformulierung für MF-G-Mietverträge

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:

Hinweise zur Verwendung der MF-G in Mietverträge

2. Beschreibung:

Bei der Verwendung der gif-Richtlinie MF-G sollte in Mietverträgen zum einen die Richtlinie vollumfänglich als Anlage des Vertrages beigefügt werden und zudem textlich auf deren Verwendung als Grundlage verwiesen werden.

3. Empfehlung:

Die Verwendung der nachfolgenden Formulierung wird empfohlen:

Die Mietsache hat ca. .m² zzgl. eines Gemeinschaftsflächenanteils von ca. ..m² gemäß beigefügtem Plan - Anlage [..]. Auf Antrag einer Vertragspartei, den diese bis spätestens 2 Monate nach Übergabe stellen kann, ist durch einen von der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Wiesbaden, zu benennenden Architekten bzw. Ingenieur oder durch einen von der zuständigen IHK zu benennenden Sachverständigen ein Aufmass zu erstellen. Dieser hat dabei die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gewerbe (MFG), Stand 01.11.2004, der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Wiesbaden, diesem Vertrag als Anlage [..] beigefügt, zugrunde zu legen.
Die Kosten des Schiedsgutachters tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens, bezogen auf den Zeitpunkt der Anrufung des Schiedsgutachters.
Abweichungen von +/- 3 % haben keinen Einfluss auf die Miethöhe. Ist die Abweichung größer, so ändert sich der Mietzins entsprechend der tatsächlichen Fläche, also im Umfange der Gesamtabweichung, mit Wirkung ab dem auf die Feststellung der tatsächlichen Mietfläche folgenden Monat. Bereits erstellte Nebenkostenabrechnungen werden nicht geändert. Die so ermittelten Flächen werden, wozu sich die Parteien bereits jetzt wechselseitig verpflichten, zum Gegenstand einer Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag gemacht. Verlangt keine Partei innerhalb der 2-monatigen Frist ein Aufmass, so berechtigt nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien eine Flächenabweichung nicht zu einer Anpassung des Mietzinses und stellt insbesondere keinen Mangel dar.

4. Begründung:

Zu 2. und 3.: Wird die Richtlinie MF-G vereinbart, aber nicht als Anlage dem Vertrag beigefügt, so könnte dadurch das Transparenzgebot verletzt werden.

5. Definitionshinweise:

§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB Transparenzgebot

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