

MF-G-Praxistipp – Nr. 05.01

gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition

Stand: 24.10.2007

Freiflächen, Terrassen, Atrien



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. 11, 3.3.1 "...Flächenarten, die nach den Bereichen b oder c der DIN 277, Teil 1, Ziffer 1 erfasst werden."

2. Beschreibung:

2.1 Der Begriff Terrasse wird ugs. auch für Dachterrassen, Terrassenhäuser etc. verwendet. I. d. R. handelt es sich jedoch um Dachflächen, auskragende Geschoßdecken und Balkone, die nach DIN 277-1 (Bereiche b und c) der BGF zuzurechnen sind, während Terrassen im eigentlichen Wortsinn häufig außerhalb der BGF liegen.

2.2 Bei der Untersuchung von Freiflächen, Atrien und Innenhöfen hinsichtl. ihrer Mietflächeneigenschaft ist vorrangig zu prüfen, ob die jeweilige Fläche der BGF zuzurechnen ist und ob eine Nutzung gemäß DIN 277-2 vorliegt.

3. Empfehlung:

3.1 Freiflächen (Terrassen) / Atrien ohne Unterbauung (z. B. Unterkellerung, Tiefgarage) oder konstruktive Bauwerkssohle. Keine BGF

3.2 Dachflächen / Atrien / Balkone / auskragende Geschoßdecken mit Unterbauung oder konstruktiver Bauwerkssohle, sofern diesen (Teil-)Flächen eine Nutzungsart der DIN 277 zugewiesen werden kann und diese nicht der MF-0 zugerechnet werden. MF-G

4. Begründung:

Zu 3.1+3.2: Nur wenn eine versiegelte Fläche (frostfreie Gründung) als Bestandteil einer Hochbaukonstruktion gilt und gleichzeitig eine Nutzung gemäß DIN 277-2 zuzuordnen ist, wird diese Fläche der BGF zugerechnet. Da die MFG nur solche Flächen der MF-0, bzw. der MF-G zuordnet, die innerhalb der BGF liegen, kann die Mietflächeneigenschaft nur dann bejaht werden, wenn alle Kriterien gemäß 3.2 erfüllt werden.

5. Definitionshinweise:

DIN 1054: Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, u. a.:
Abschnitt 7, Flach- und Flächengründungen, Absatz 2