MFG Praxistipp – Nr. 15
MF/G 2012 Praxistipp
der gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition
Stand: 18.01.2021
MFG-2 – Mieter will nicht nutzen

Betr.: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)
von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Stand 01.06.2017

Die Praxistipps greifen Themen aus Hotline-Anfragen auf und dienen der Erläuterung von speziellen Anwendungsfällen der MFG. Sie sind keine Ergänzungen oder Anlagen zur Richtlinie MFG und haben somit nur Empfehlungs-Charakter. Die gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition behält sich das Recht vor, eine Empfehlung ganz oder teilweise zurückzuziehen oder zu ersetzen.

1. MFG-Bezug:

MFG: S. 8, Nr. 1.2.2 MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

2. Beschreibung:

In Kapitel 1.2. MFG Mietfläche nach gif werden unter 1.1.2 die Definitionen und Regelungen für MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche beschrieben.

Dort ist angegeben, dass MFG-Flächen dann als gemeinschaftlich genutzte Mietfläche gelten, wenn sie typischerweise allen Mietern dienen.

Häufig erklärt ein Mieter, der exklusiv genutzte Mietfläche MFG-1 z. B. nur im Untergeschoss und im 1. Obergeschoss des Gebäudes hat, dass er im gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus die Bereiche oberhalb seiner Mietfläche im 1. Obergeschoss nicht nutzen wird.

Der Mieter kann die Bereiche im gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus oberhalb seiner Mietfläche im 1. Obergeschoss jederzeit erreichen und nutzen.

3. Empfehlung:

Ein Mieter ist auch an gemeinschaftlich genutzten Mietflächen MFG-2 in Bereichen innerhalb des Bauwerks zu beteiligen, die er nicht nutzen möchte, aber erreichen und nutzen kann, z. B. an allen Geschoßpodesten im Treppenhaus, die zur Mietfläche MFG-2 zählen.

Hinweis zur Anwendung der MF/G 2012:
Dieser Praxistipp gilt auch für die MF/G 2012 (S. 8 Nr. 1.2.2)

4. Begründung:

Es kommt nach der MFG bei der Zuordnung von gemeinschaftlich genutzten Mietflächen MFG-2 nicht darauf an, ob ein Mieter eine Fläche nutzen will, sondern ob er diese Fläche nutzen kann.

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