

MFG Praxistipp – Nr. 16 der gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition



Stand: 18.01.2021

Teilflächen in einem Raum

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. 6, Nr. 1. Begriffsbestimmungen nach gif

2. Beschreibung:

In Kapitel 1. Begriffsbestimmungen nach gif ist unter D ausgeführt: Die Zuordnung von Grundflächenarten gemäß DIN 277-1 erfolgt i. d. R. raumweise nach der überwiegenden Nutzung.

In der DIN 277-1, auf die sich die Mietflächendefinitionen der gif beziehen, ist festgelegt: Werden Teilflächen innerhalb eines Raumes ständig für eine andere Nutzung als die des Raumes selbst genutzt, sind diese Teilflächen der entsprechenden Nutzung zuzuordnen.

Eine Regelung bezüglich der Anforderungen an die Abgrenzungen dieser Teilflächen zu benachbarten Flächen gibt es in der DIN 277-1 nicht.

Beispiel 1: In einem Raum mit überwiegender Nutzung für nutzer-/mieterspezifische technische Anlagen gibt es auch Teilflächen, die ständig für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst genutzt werden.

Beispiel 2: In einem Anlieferungsbereich innerhalb des Bauwerks werden Teilflächen ständig nebeneinander verschieden genutzt, z. B. Müllsammelfläche, Fahrzeugabstellfläche, Fläche zum Be- und Entladen, Lagerfläche, Fahrzeugverkehrsfläche, usw.

Beispiel 3: In einer Tiefgarage werden Teilflächen ständig nebeneinander verschieden genutzt, z. B. Fahrzeugverkehrsflächen, Kfz-Abstellflächen, Fahrradabstellflächen, Verkehrsflächen als Zugang zum Treppenhaus, usw.

3. Empfehlung:

Als Abgrenzung von Teilflächen innerhalb eines Raumes, die ständig für eine andere Nutzung als die des Raumes selbst genutzt werden, ist eine vor Ort sichtbare Abgrenzung wie z. B. ein Gitter, Bodenbelagswechsel oder eine Markierung am Boden erforderlich.

MFG Praxistipp – Nr. 16 der gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition

Stand: 18.01.2021



Teilflächen in einem Raum

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.

4. Begründung:

Eine örtlich vorhandene sichtbare Abgrenzung der betroffenen Teilflächen in einem Raum zu Nachbarflächen mit anderer Nutzung führt zu Transparenz und zu Akzeptanz bei der praktischen Anwendung der Mietflächenrichtlinie der gif.
