MFG Praxistipp – Nr. 17
MF/G 2012
der gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition
Stand: 18.01.2021
Technikflächen und bauliche Trennung

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. 7, Nr. 1.1 MFG-0 Keine Mietfläche nach gif

2. Beschreibung:

In Kapitel 1.1 MFG-0 Keine Mietfläche nach gif ist unter 1.1.2 Technikflächen (TF) ausgeführt, dass bei der Anwendung der MFG als „Technikflächen" die Grundflächen der Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst (Grundversorgung und -entsorgung) verstanden werden. Im Sinne der gif zählen hierzu die Grundflächen der Räume, die technische Anlagen enthalten, die für den Betrieb des Bauwerks in seiner Größe mindestens benötigt werden, um das Bauwerk selbst, auch bei Änderungen der Nutzung von Teilbereichen, dauerhaft zu betreiben.

Wenn im Bauwerk Teilbereiche bestehen, für die weitere eigene technische Anlagen erforderlich werden (z. B. eine Kantine mit Küchenbereich, ein Fitness-Studio oder besonders große Unterrichtsräume), sind die Grundflächen für diese weiteren zusätzlichen technischen Anlagen dagegen keine „Technikflächen" im Sinne der gif.

Sollte dann später im Bauwerk eine Nutzungsänderung erfolgen, z. B. Umwandlung der Kantine mit Küchenbereich in einen Bürobereich, dann werden alle diesbezüglich zusätzlichen technischen Anlagen entfernt, so dass deren betroffene Grundflächen für die neue Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Empfehlung:

Bei der Planung von Räumen mit technischen Anlagen im Bauwerk ist im Hinblick auf eine dauerhaft konstante Größe der Mietfläche eine bauliche Trennung von Räumen mit Grundflächen für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst (Grundversorgung und -entsorgung) zu Räumen mit nutzer- / mieterspezifischen technischen Anlagen vorzunehmen.

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

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

MFG Praxistipp – Nr. 17
MF/G 2012
der gif-Kompetenzgruppe Flächendefinition
Stand: 18.01.2021
Technikflächen und bauliche Trennung

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 bauliche Trennung von Räumen mit Grundflächen für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst (Grundversorgung und -entsorgung) zu den Räumen mit nutzer- / mieterspezifischen technischen Anlagen führt zu einer dauerhaft konstanten Gesamtmietfläche des Bauwerks.