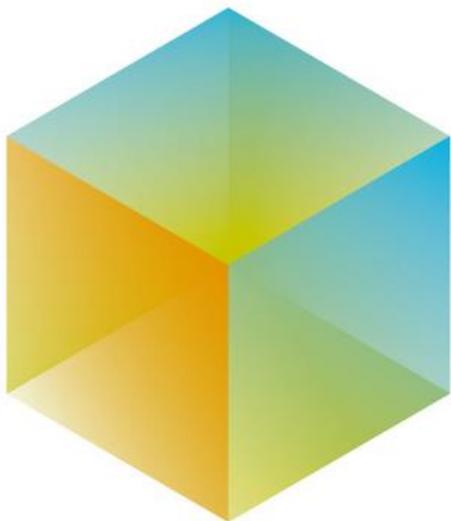


gif



www.gif-ev.de

FLÄCHENDEFINITION

Ziele und aktuelle Themen

Die Kompetenzgruppe untersucht am Markt praktizierte Verfahren zur Definition von (Miet-)Flächen, ermittelt den Bedarf für die Schaffung neuer Standards und entwickelt entsprechende Richtlinien, die die Geschäftsprozesse der Immobilienwirtschaft unterstützen.

Anfragen zu Sachverständigen und Schiedsgutachten richten Sie bitte an ak-flaeche@gif-ev.de.

Aktuelle Richtlinien

Zum 1. Juni 2012 wurden neue gif Flächenrichtlinien veröffentlicht - Bestellung im [Onlineshop unter www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de):

- ◆ Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für **gewerblichen Raum (MF/G)** / Stand 1. Mai 2012 (Novellierung der MF-G 2004)
- ◆ Standard for calculating the **Rental Area of Commercial Space (RA/C)** - internationale Fassung der Richtlinie MF/G in englischer Sprache / Stand 1. Oktober 2013
- ◆ Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für **Wohnraum (MF/W)** / Stand 1. Mai 2012
- ◆ Standard for calculating the **Rental Area of Space in Residential Units (RA/R)** - internationale Fassung der Richtlinie MF/W in englischer Sprache / Stand 1. Dezember 2014
- ◆ Richtlinie zur Berechnung der **Verkaufsfläche im Einzelhandel (MF/V)** / Stand 1. Mai 2012

Internationale Flächenermittlungsstandards

International werden Büroflächen nach unterschiedlichen Verfahren berechnet. Das macht es in der Praxis schwierig, Bürobestände in verschiedenen Ländern zu vergleichen. Um hier Abhilfe zu schaffen, arbeitet eine internationale Koalition von Verbänden an den so genannten **International Property Measurement Standards (IPMS)**. Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat sich dieser Koalition angeschlossen, Frau Dr. Hörndler ist gif-Repräsentantin in der IPMS Coalition.

Die Mitglieder der Kompetenzgruppe *Flächendefinition* sind maßgeblich an der **Erarbeitung der verschiedenen Standards und den Maßnahmen zur Implementierung in Deutschland** beteiligt.

Inzwischen liegt ein erster **internationaler Standard für Bürogebäude vor (IPMS Office Buildings)** vor - ergänzt um die **deutsche Übersetzung** sowie **Anwendungshinweise für Deutschland**. Die Dokumente stehen im -> [Onlineshop zum kostenfreien Download](#).

FAQ

Zu häufig gestellten Fragen finden Sie die Antworten, wenn Sie in der Navigationsleiste links "**FAQ**" und "**Praxistipps**" ansteuern.

Haben Sie die passende Antwort auf Ihre Frage gefunden?

Wenn nicht, bitten wir Sie, Ihre Frage **ausschließlich per Mail** an die Kompetenzgruppe zu richten; sie wird sich im Rahmen ihrer turnusmäßigen Fortführung der FAQ mit Ihrer Frage auseinandersetzen. Wir bitten um Verständnis, dass eine direkte Beantwortung nicht erfolgen kann.

KONTAKT

ak-flaeche@gif-ev.de

Leiterin der Kompetenzgruppe



Dr. Ira Hörndler

Rechtsanwältin
Advo Real Immobilienanwälte
Kaiserstraße 17, 90403 Nürnberg

Stellvertretender Kompetenzgruppenleiter



Prof. Marc Grief

Fachhochschule Mainz
Studiengangsleitung
Immobilienprojektmanagement
Holzstraße 36, 55116 Mainz

RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR GEWERBLICHEN RAUM (MF/G)

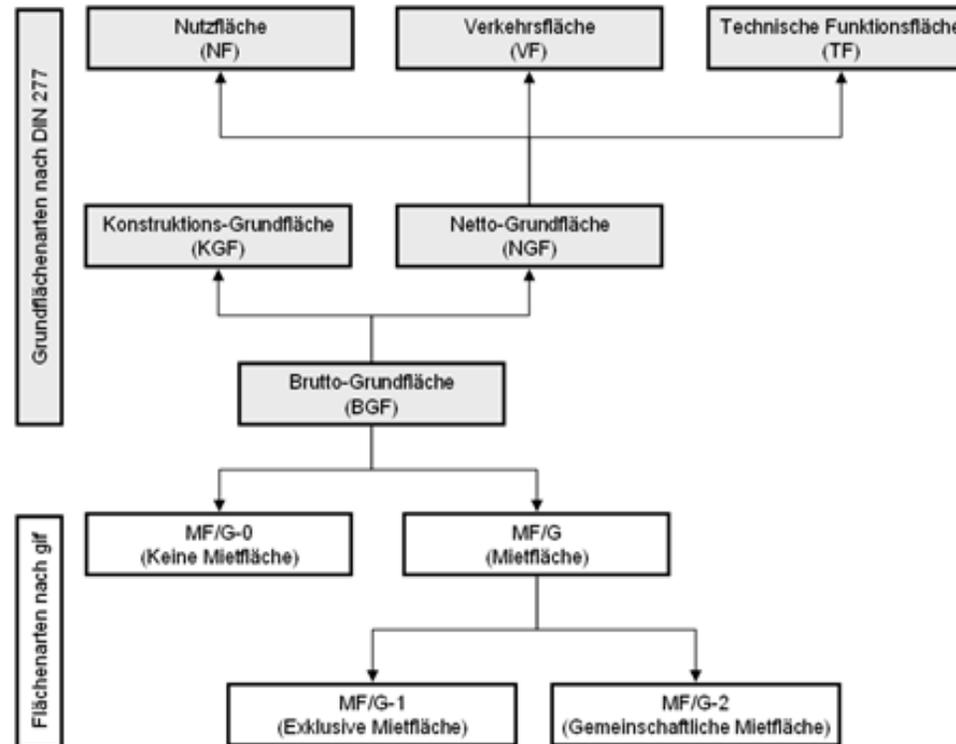


Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
Society of Property Researchers, Germany

NUR ZUR
INTERNEN
VERWENDUNG
NOT FOR COM-
MERCIAL USE



VON DER GEBÄUDEFLÄCHE ZUR MIETFLÄCHE ?



RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR GEWERBLICHEN RAUM (MF/G)

01.05.2012



1.2.4 Mietflächentypisierung

Alle Mietflächen MF/G sind gemäß nachfolgender Systematik zu typisieren, separat auszuweisen und mit dem jeweiligen Buchstaben zu kennzeichnen (z. B. MF/G-2c, MF/G-1b etc.).

a – Keine räumlichen Nutzungseinschränkungen



Mietflächen, die keiner Nutzungseinschränkung gemäß 1.2.4 b/c/d unterliegen.

b – DIN 277 Bereich b



Mietflächen, die überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind und nicht 1.2.4 d zugerechnet werden.

c – DIN 277 Bereich c



Mietflächen, die nicht überdeckt sind.

d – Raumhöhe unter 1,5 m



Mietflächen, deren lichte Raumhöhe unter 1,5 m liegt.

2 Sondermietobjekte

Sondermietobjekte können nur solche Objekte sein, deren Grundflächen der MF/G-0 zugerechnet werden oder die außerhalb der Brutto-Grundfläche liegen. Diese Sondermietobjekte sind ausdrücklich im Vertrag zu vereinbaren und erhalten keine MF/G-2-Anteile.

2.1 Definierte Sondermietobjekte

Die nachfolgend definierten Sondermietobjekte können individuell vereinbart werden. Wird von den Definitionen abgewichen, so handelt es sich um Sonstige Sondermietobjekte gemäß 2.2.

2.1.1 Freiflächen



Nicht unterbaute Freiflächen (z. B. Terrassen). Maßgeblich ist die Ausdehnung der überdeckten oder durch befestigten Bodenbelag abgeteilten Fläche.

2.1.2 Kraftfahrzeugabstellflächen



Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen oder im Freien, nach Anzahl und Lage

2.1.3 Aktionsflächen und Kundenbedienzonen



Als solche gelten Teilflächen in einer Mall, die ständig oder zeitweise für Verkäufe oder verkaufsbegleitende Maßnahmen genutzt werden.

2.1.3.1 Verkaufs-, Präsentations- oder Gastronomie-zonen in der Ausdehnung der durch Raumteiler, Warenträger oder Mobiliar abgeteilten Fläche, ggf. zzgl. Kundenbedienzonen.

2.1.3.2 Kundenbedienzonen mit 1,00 m Tiefe (bei 2.1.3.1 umschließend, bei Schaufensterverkäufen in der Breite der Fensteröffnung).

2.1.4 Schaufenster



Schaufenster bis an die Innenseite der Verglasung, nach Fläche.

2.2 Sonstige Sondermietobjekte



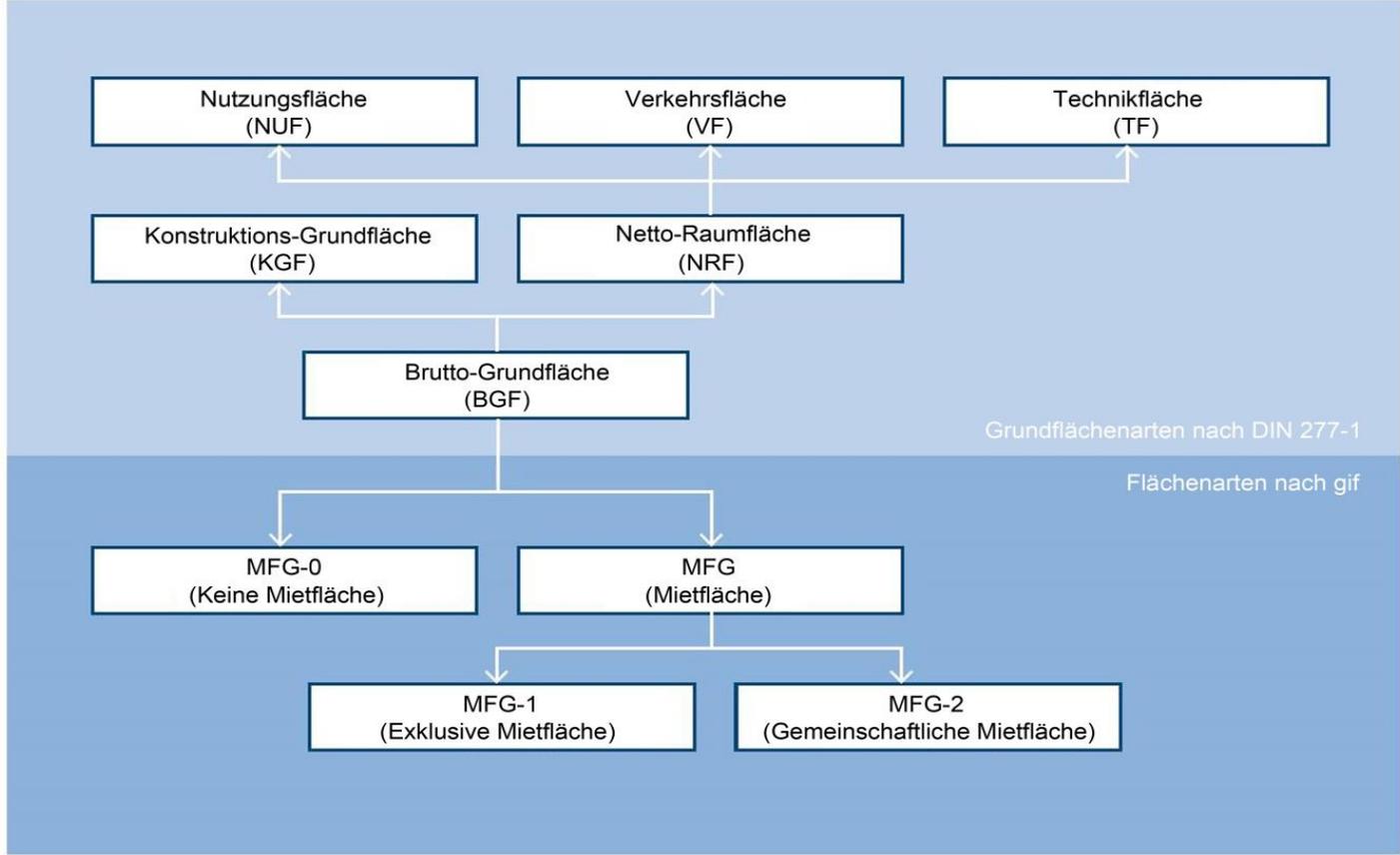
Alle übrigen Sondermietobjekte und Nutzungsrechte, die nicht den definierten Sondermietobjekten gemäß 2.1 entsprechen.



STRUKTUR

DIN 277-1 (neu ab 01.2016) - Struktur		.. und was hat sich geändert u.a.	DIN 277 (alt) - Struktur	
=	BGF Brutto-Grundfläche		=	BGF Brutto-Grundfläche
	IGF Innen-Grundfläche = BGF - AKF	} <u>zusätzliche</u> Teilflächen der BGF		
	NGF Netto-Grundfläche = IGF - IKF			
	NRF Netto-Raumfläche = NGF - TGF			
+ =	KGF Konstruktions-Grundfläche		+ =	KGF Konstruktions-Grundfläche
+ AKF	Aussenwand-Konstruktions-Grundfläche	} <u>zusätzliche</u> Untergliederung der KGF		
+ IKF	Innenwand-Konstruktions-Grundfläche			
+ TGF	Trennwand-Grundfläche			
+ =	NRF Netto-Raumfläche	→ neue Bezeichnung = Netto- <u>Raum</u> fläche	+ =	NGF Netto-Grundfläche
+ =	NUF Nutzungsfläche	→ neue Bezeichnung = Nutz <u>ungs</u> fläche	+ =	NF Nutzfläche
+ NUF 1	Nutzungsfläche 1		+ NF 1	Nutzfläche 1
	⋮			⋮
+ NUF 7	Nutzungsfläche 7		+ NF 7	Nutzfläche 7
+ TF	Technikfläche	→ neue Bezeichnung = <u>Technik</u> fläche	+ TF	Technische Funktionsfläche
+ VF	Verkehrsfläche		+ VF	Verkehrsfläche

Alte Fassung!!!



RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR GEWERBLICHEN RAUM (MFG) – 2017

Änderungen gegenüber MFG 2012:

- ◆ Die Kurzbezeichnung der Richtlinie wurde von MF/G in MFG geändert.
- ◆ Anpassung von geänderten Begriffen aus DIN 277-1, 2016 zu DIN 277, 2005
- ◆ Inhaltliche Aufnahme von zwei getrennt veröffentlichten Praxistipps
- ◆ Inhaltliche Aufnahme von einigen getrennt veröffentlichten Antworten zu FAQs
- ◆ Einige ergänzende Hinweise zur Anwendung Einige redaktionelle Änderungen in Text und Graphik

Hinweis: Die Grundflächen der Räume mit nutzer-/mieterspezifischen technischen Anlagen werden der Nutzungsfläche (NUF) zugeordnet und sind Mietfläche MFG.

Hinweis: Alle Mietflächen MFG – auch solche mit räumlichen Nutzungseinschränkungen - sind immer in voller Flächengröße (100 %) auszuweisen.

Hinweis: Brandschutzeigenschaften sind kein Kriterium für die Zuordnung nach MFG.

Hinweis: Bei der Anwendung der MFG gilt ein Profil als „bodengleich“, wenn bei der konkreten Flächenermittlung die Höhendifferenz zum waagerechten Profil unter 2 cm liegt. Dies gilt sowohl für eine Flächenermittlung aus Plänen als auch für eine Flächenermittlung durch örtliches Aufmaß.

Hinweis: Sofern Sondermietobjekte auch mit Flächenangaben ausgewiesen werden, sind diese getrennt von den Flächenangaben zur Mietfläche MFG darzustellen und dürfen nicht zu einer Flächensumme mit der Bezeichnung Mietfläche MFG zusammengezogen werden. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass Flächen von Sondermietobjekten Bestandteil der Mietfläche nach gif sind.

Hinweis: Zur Wahrung des Transparenzgebotes wird das Anfügen der kompletten Richtlinie MFG an Miet- und Kaufverträge empfohlen (Kopierrecht beachten). Es wird zudem ausdrücklich auf die Vorgaben zu Darstellung und Nachweis unter Ziff. 3.2 der Richtlinie MFG verwiesen. Die dort beschriebenen Tabellen und Pläne sind dem Mietvertrag beizufügen.¶

RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR WOHNRAUM (MF/W)



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
Society of Property Researchers, Germany



Stand der Richtlinie: 1. Mai 2012

RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR WOHNRAUM (MF/W)

Kritikpunkte an der Wohnflächenverordnung:

- Waschküchen, WCs „auf halber Treppe“ und Schwimmbäder (womit ursprünglich *Gemeinschaftsbaderäume* gemeint waren) deuten auf veraltete Flächenkonzepte hin, die noch aus der Nachkriegszeit stammen.
- Neue Wohnformen mit Gemeinschaftswohnräumen, Gastwohnungen und veränderten Anforderungen durch den demographischen Wandel finden darin keine Berücksichtigung (z. B. auf der Etage angesiedelte Abstellflächen außerhalb der Wohnung, sowie Begegnungs- und Kommunikationsbereiche).
- Messbare *Wohnflächen* werden mit prozentual gewichteten Flächenanteilen (z. B. in Dachgeschossen vermischt, daher sind die tatsächlichen Raumgrößen kaum nachvollziehbar.
- Durch Definitionslücken und Schwankungsbreiten in der Anrechenbarkeit (z. B. Balkone und Terrassen) können *Wohnflächen* größer oder kleiner „gerechnet“ werden.

RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR WOHNRAUM (MF/W)

Die MF/W verwendet nicht den juristisch vorbelasteten Begriff der Wohnfläche, stattdessen:

Die MF/W leistet keine monetäre Bewertung, nimmt jedoch eine Mietflächentypisierung vor welche dazu dient, dass Mietflächen nach ihrer Nutzbarkeit strukturiert und (auch für eine monetäre Bewertung) transparent ausgewiesen werden.

Mietflächen

(mit vollständigem bzw. anteiligem Nutzungsrecht)



Wohnungsflächen und Nebenflächen.



1.2 MF/W Mietfläche nach gif

Die Grundfläche, die zur Brutto-Grundfläche gehört und nicht der MF/W-0 zugerechnet wird, ist Mietfläche und heißt MF/W. Die Mietfläche wird unterschieden in **Wohnungsflächen** gemäß 1.2.2 a bis d und **Nebenflächen** gemäß 1.2.2 e.

1.2.1 MF/W-1 Exklusiv genutzte Mietfläche

MF/W-Flächen gelten grundsätzlich als exklusiv genutzte Mietfläche, gleich ob sie einem Mieter oder einer Mietergruppe exklusiv zuzuordnen sind. Sie heißen **exklusive Mietfläche** (MF/W-1).

In Abhängigkeit von der Vermietungssituation lässt sich die Mietfläche MF/W-1 in Mietflächen mit vollständigem (MF/W-1.1) und solche mit **anteiligem** Nutzungsrecht (MF/W-1.2) gliedern.

1.2.1.1 MF/W-1-Flächen, die einem Mieter vollständig zugeordnet sind. Sie sind als MF/W-1.1 separat auszuweisen, sofern der Mieter auch Anteile an MF/W-1-Flächen gemäß 1.2.1.2 hat.

1.2.1.2 MF/W-1-Flächen, die einer Mietergruppe zugeordnet sind (z. B. Gemeinschaftswohnräume, Gastwohnungen etc.). Sie sind allen daran beteiligten Mietern über einen nachvollziehbaren Verteilungsschlüssel **anteilig** zuzurechnen und als MF/W-1.2 für jeden Mieter separat auszuweisen.

Nach dem separaten Ausweis sind beide Mietflächenarten (MF/W-1.1 und MF/W-1.2) zu MF/W-1 zusammenzufassen.

1.2.2 Mietflächentypisierung

Alle Mietflächen MF/W sind gemäß nachfolgender Systematik zu typisieren, separat auszuweisen und mit dem jeweiligen Buchstaben zu kennzeichnen (z. B. MF/W-1a, MF/W-1b, etc.).

a – Keine räumlichen Nutzungseinschränkungen



Mietflächen, die keiner Nutzungseinschränkung gemäß 1.2.2 b/c/d/e unterliegen.

b – DIN 277 Bereich b



Mietflächen, die überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind und nicht 1.2.2 d/e zugerechnet werden.

c – DIN 277 Bereich c



Mietflächen, die nicht überdeckt sind und nicht 1.2.2 e zugerechnet werden.

d – Raumhöhe unter 1,5 m



Mietflächen, deren lichte Raumhöhe unter 1,5 m liegt und die nicht 1.2.2 e zugerechnet werden.

e – Nebenflächen

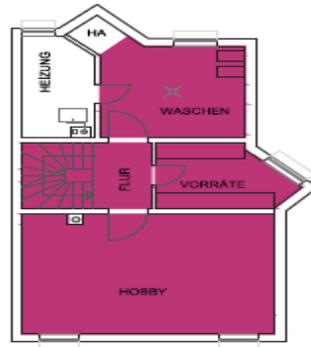


Mietflächen, die gemäß der jeweils zugrundeliegenden Landesbauordnung und/oder einem Bebauungsplan nicht für Wohnzwecke zugelassen sind.

RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER MIETFLÄCHE FÜR WOHNRAUM (MF/W)

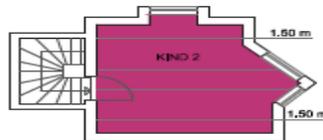
Grundriss R1

KG: Heizungsraum, Waschraum mit Teilfläche Hausanschluss (HA), Vorratsraum, Hobbyraum und Flur, dessen Raumhöhe unterhalb der Treppe zum Teil unter 1,50 m liegt.



Grundriss R2

DG: Spitzboden, dessen Raumhöhe zum Teil unter 1,50 m liegt, sowie Treppenlauf.



Grundriss R3

EG: Diele, WC, Abstellraum, Treppenlauf, Küche, Wohn- und Essraum mit angrenzender Terrasse, die durch das KG teilweise unterbaut ist, sowie Garage und äußerem Zugang.



Grundriss R4

OG: Bad, Kinder- und Schlafzimmer, deren Raumhöhe zum Teil unter 1,50 m liegt, sowie Flur und Treppenlauf.



Legende

- MF/W-0
- MF/W-1a
- MF/W-1c
- MF/W-1d
- MF/W-1e
- Freifläche

NUR ZUR INTERNEN VERWENDUNG

COMMERCIAL USE

Achtung!
Kein Bestandteil der Richtlinie

Vergleichstabelle

Die Umrechnung von Mietfläche nach gif (MF/W) in Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) kann in der Regel annäherungsweise nach folgender Tabelle vorgenommen werden:

	Typisierung	Beschreibung	Gewichtung (WoFIV)
	MF/W-1a	Volle Nutzbarkeit	100 %
	MF/W-1b	Eingeschränkte Nutzbarkeit, überdeckt, nicht allseitig in voller Höhe umschlossen	25 %
	MF/W-1c	Eingeschränkte Nutzbarkeit, nicht überdeckt	25 %
	MF/W-1d	Eingeschränkte Nutzbarkeit, Raumhöhe unter 1,50 m	0 %
	MF/W-1e	Nebenflächen	0 %
	2.1.1	Angrenzende Freiflächen	25 %
	2.2	Sonstige Sondernmietobjekte	0 %