

MIETFLÄCHENBERECHNUNG - WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

Liebe Leserinnen und Leser,

die Berechnung der Mietfläche spielt beim Abschluss eines Mietvertrags eine tragende Rolle. Schließlich zahlt jeder Büromieter eine Miete pro Quadratmeter. Da es bislang keine gesetzlich verbindliche Definition der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude gibt, kann die Berechnungsgrundlage im Mietvertrag frei vereinbart werden. Gängig sind hierbei die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN-Norm 277 sowie die Flächenberechnung nach der gif-Richtlinie. Wie sich die beiden Metho-

den voneinander unterscheiden, welche Vor- und Nachteile sie mit sich bringen und wie sich die Mietfläche nach gif berechnen lässt, möchten wir gerne in dieser Ausgabe unseres insiGhts erläutern. Wir wünschen Ihnen wieder viel Spaß bei der Lektüre.

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



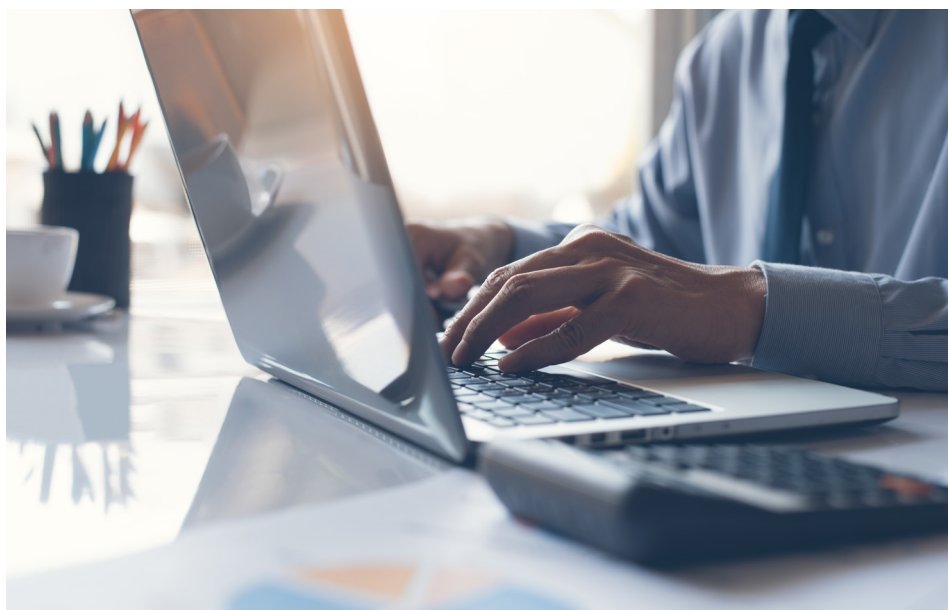
Die Flächenberechnungen nach DIN-Norm 277 und gif im Vergleich

Es gibt verschiedene Methoden, um die Mietfläche von Gewerbeimmobilien zu berechnen. Bei der Erstellung eines Mietvertrags stellt sich daher immer wieder die Frage, welche Methode angewandt werden soll. Da die Art der Berechnung aber einen erheblichen Einfluss auf die Miete nimmt und somit die Mietvertragsparteien unterschiedlich begünstigt oder benachteiligt werden, ist es wichtig, sich intensiv mit der Definition der Mietfläche auseinanderzusetzen.

In der Vermietungspraxis kommt zumeist die Berechnung auf Basis einer Richtlinie der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V, zum Einsatz. Manchmal jedoch wählen die Vertragsparteien auch die BGF (Bruttogrundfläche nach DIN-Norm 277) als Berechnungsgrundlage. Bei der BGF-Berechnung wird die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen und deren Umschließungen

angesetzt, sodass auch Schächte, Konstruktionswände und Treppen übermessen und der Mietfläche hinzugeschlagen werden. Die gif-Richtlinie knüpft an der DIN-Norm 277 an, bewertet die Flächen jedoch differenzierter. Sie unterteilt

die BGF in MFG-0 (keine Mietfläche) und MFG-1 bzw. MFG-2 (Mietfläche nach gif) und ist damit wesentlich mieterfreundlicher. So können sich die Werte der beiden Berechnungsmethoden um 12 – 25 % voneinander unterscheiden.



Warum sich die gif-Richtlinie am Markt etabliert hat

In Frankfurt hat sich überwiegend die Flächenberechnung nach gif als Standard für die Mietflächenermittlung durchgesetzt. Sie ist meist transparenter als der BGF-Ansatz nach DIN-Norm 277 und gilt gemeinhin als fair und ausgewogen. Im Gegensatz zur Flächenberechnung nach DIN-Norm 277 sind in der Mietfläche nach gif nur Flächen enthalten, die der Mieter

tatsächlich nutzen und betreten kann. Eine weitere Methode ist die Berechnung der Nettogrundfläche (NGF), welche der BGF abzüglich der Konstruktionsgrundflächen entspricht. Die NGF spiegelt die tatsächlich nutzbare Fläche besser wider als die BGF, allerdings sind auch hier nicht nutzbare Flächenanteile enthalten. Daher wird die Berechnung nach gif in der Regel

von der Mieterseite bevorzugt. Zudem kann die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) 2017“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. als Anlage im Mietvertrag beigefügt werden und sorgt in vielen Fällen für Rechtssicherheit, wovon sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren.

Wie sich die Mietfläche nach gif berechnen lässt

Für die Berechnung der Mietfläche nach gif (MFG) muss zunächst ermittelt werden, welche Teilflächen keine Mietflächen nach gif sind. Diese werden als MFG-0 bezeichnet. Dazu zählen die Grundflächen der Außenwände, die Grundflächen von tragenden oder aussteifenden Wänden und Stützen im Innenbereich, Installations- und Aufzugsflächen, Treppenläufe und Zwischenpodeste, Technikflächen sowie alle Wände, die MFG-0-Flächen umschließen. Um nun die Mietfläche nach gif zu errechnen, werden alle Flächen, die keine Mietflächen nach gif sind, von der BGF, also der Gesamtfläche der Grundrissebene(n), abgezogen. Kurz gesagt: $MFG = BGF - MFG-0$.

Zudem wird bei der Flächenberechnung nach gif bei mehreren Mietern in einem Gebäude zwischen Mietflächen mit exklusiver Nutzung (MFG-1) und Mietflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung (MFG-2) unterschieden. Die Einordnung von Flächen mit exklusivem Nutzungsrecht charakterisiert sich durch das Recht, andere Nutzer auszuschließen sowie das Recht, die Fläche personell und/oder sachlich zu belegen. Bei Flächen mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht handelt es sich zum Beispiel um Eingangshallen oder Aufzugsräume, die von allen Mietern genutzt werden. Diese Flächen werden den beteiligten Mietern über einen adäquaten Verteilungsschlüssel anteilig angerechnet.



Autorin:
Elisa von Erdmann

Fazit:

Für Büromieter empfiehlt es sich die Berechnungsgrundlage der Mietfläche genau zu analysieren. Schließlich multipliziert sich aus ihr und der Miete je Quadratmeter die Monatsmiete. Je nachdem auf welcher Basis die Mietfläche berechnet wird, hat die Miete je Quadratmeter eine ganz andere Auswirkung. Aus Mietersicht ist die Flächenberechnung nach gif der BGF-Berechnung nach DIN-Norm 277 auf jeden Fall vorzuziehen und auch Investoren betrachten die gif-Berechnung als transparente und faire Methode. In jedem Fall sollte eine Vereinbarung über die Art der Flächenberechnung im Mietvertrag festgehalten werden, da der Vermieter ansonsten eine beliebige zulässige Methode der Flächenberechnung wählen kann. Gerne prüfen wir Ihren Mietvertrag und unterstützen Sie bei den Verhandlungen.

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle drei Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters.

blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de
www.blackolive.de

