

FAQ zur MF/G

Ist eine neue Ermittlung der Mietflächen nach der aktuellen Richtlinie MF/G der gif erforderlich, wenn die alte Richtlinie MF-G der gif bisher vereinbart wurde?

Eine gesetzlich verbindliche Definition der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude existiert nicht. Die Vereinbarung einer Mietflächendefinition erfolgt für beide Vertragsparteien auf freiwilliger Basis. Wurde die alte MF-G vereinbart, besitzt sie weiterhin Gültigkeit.

Wie sind Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien bei der Anwendung der MF/G zu berücksichtigen?

Nur die Grundflächen, die Teil der BGF nach DIN 277 sind, werden von der MF/G berücksichtigt. Balkone, die ausschließlich Flucht und Rettung dienen, werden der MF/G-0 zugeordnet. Terrassen/-anteile, Balkone und Loggien innerhalb der BGF werden mit voller Fläche als MF/G unter Berücksichtigung der Mietflächentypisierung ausgewiesen. Eine monetäre Bewertung nimmt die MF/G dabei nicht vor. Terrassen/-anteile außerhalb der BGF können zusätzlich als Sondermietobjekte vereinbart werden.

Wie ist eine zusätzliche interne Treppe zwischen zwei Geschossen bei der Anwendung der MF/G zu berücksichtigen?

Treppenläufe und Zwischenpodeste sind grundsätzlich MF/G-0. Handelt es sich hierbei um eine mieterbedingte Grundflächenänderung (MBF) gemäß Kapitel 1.1.5, werden die Grundflächen nicht der MF/G-0, sondern der MF/G-1 zugeordnet.

Wie sind Brandschutzeigenschaften von Wänden bei der Anwendung der MF/G zu berücksichtigen?

Brandschutzeigenschaften von Wänden sind kein Kriterium für die Zuordnung nach MF/G.

Wie ist eine nicht-konstruktiv erforderliche Wand zwischen exklusiv genutzten MF/G-1-Flächen und gemeinschaftlich genutzten MF/G-2-Flächen aufzuteilen?

Die Hälfte der Grundfläche bis zur Mitte dieser Wand wird der MF/G-1 zugeordnet, die andere Hälfte der Grundfläche ebenfalls bis zur Mitte der Wand wird der MF/G-2 zugeordnet.

Wie sind Müllsammelräume bei der Anwendung der MF/G zu berücksichtigen?

Nach DIN 277 gehören Müllsammelräume zur Nutzfläche. Daher sind Sie der MF/G zuzuordnen.

Fragen zu Wänden, Nischen, Wandaufbauten:

Diese Fragen beantworten sich in der Regel aus den Vorgaben der DIN 277, die Grundlage der MF/G ist.

Warum reicht es nicht, nur die Richtlinie MF/G für die vertragliche Vereinbarung einer Mietfläche dem Mietvertrag anzufügen?

In Kapitel 3.2 Darstellung und Nachweis ist in der Richtlinie MF/G festgelegt, dass der Nachweis in Tabellen und Plänen erfolgt.

Für die Tabellen ist festgelegt, dass darin die Flächen nach den unter Kapitel 3.2.1 MF/G aufgeführten Vorgaben getrennt auszuweisen sind. Hierbei ist auch der Verteilungsschlüssel für die gemeinschaftlich genutzten Mietflächen festzulegen und zu dokumentieren (siehe Kapitel 1.2.2 MF/G).

Für die Pläne sind die Vorgaben in Kapitel 3.2.2 MF/G aufgeführt. Dort ist u.a. auch für die Pläne festgelegt, dass jeder Mietbereich mit einer Legende zu bezeichnen ist, welche den Bezug zur Tabelle ermöglicht.

Ohne Beifügung der Pläne und Tabellen, sind die Mietflächen auch bei Beifügung der Richtlinie nicht transparent ausgewiesen.

Welche Konsequenzen hat die Novellierung der DIN 277 im Januar 2016 für die Anwendung dieser Richtlinie?

Die in 2012 veröffentlichten Richtlinien MF/G, MF/W und MF/V der gif haben jeweils als Bezug die DIN 277 in der Version 2005, was auch in jeder Richtlinie im Kapitel B. Anwendung und Abgrenzung beschrieben ist.

Insofern hat die Novellierung der DIN 277 im Januar 2016 keine Konsequenzen für die Anwendung dieser drei Richtlinien der gif aus 2012.