



Liebe Leserinnen und Leser,

Ausgabe 3 – Juli 2014

jeder Mieter von Büroflächen zahlt für seine Mietfläche eine Miete pro qm. Doch wie wird die Mietfläche eigentlich berechnet? Wie unterscheiden sich die einzelnen Berechnungsgrundlagen voneinander? Gibt es gesetzlich verbindliche Definitionen einer Büromietfläche oder regionale Unterschiede? Und wer oder was ist die gif? Alle diese Fragen sind für Büromieter wichtig, denn letztlich hat man

die Miete pro qm zu Beginn eines Mietvertrages verhandelt. Wenn aber eine für den Mieter ungünstige Methode zur Berechnung der Mietfläche angewandt wurde, zahlt man möglicherweise eine höhere Miete als marktüblich.

Mit den besten Grüßen  
Ihre blackolive Geschäftsführung



Rainer Hamacher



Oliver Schön

**Rechtlich existiert keine verbindliche Flächendefinition der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude. Die Berechnungsgrundlage kann also im Mietvertrag letztlich frei vereinbart werden, was zu regionalen Unterschieden geführt hat. So ist es in München üblich, dass Mietflächen nach BGF (Bruttogrundfläche) vermietet werden. Da bei dieser Berechnungsgrundlage alle Flächen von der Außenkante eines Gebäudes bis zur Außenkante übermessen werden, also auch alle Schächte, Konstruktionswände und Treppen, liegt es auf der Hand, dass dies die ungünstigste Berechnungsgrundlage für einen Mieter ist. Gegenüber der Berechnung der Mietfläche nach gif macht das, je nach Kubatur des Gebäudes, zwischen 15 und 25% mehr Mietfläche aus, ohne dass der Mieter diese Fläche nutzen könnte.**

**In Frankfurt hat sich mittlerweile überwiegend die Flächenberechnung nach gif durchgesetzt. Doch wer oder was ist eigentlich die gif?**

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) wurde 1993 als gemeinnütziger Verein aus dem Umfeld der großen Immobilienfonds gegründet. Die Initiatoren verfolgten das Ziel, die Geschäftsprozesse der Marktteilnehmer durch Standards zu unterstützen und bildeten ehrenamtliche Arbeitskreise, um gemeinsame Grundlagen für den Immobilienmarkt zu erarbeiten. Die bekannteste Veröffentlichung ist die Mietflächen-Richt-

linie MF-G, sie gilt inzwischen als Synonym für Flächenberechnung nach gif. Nahezu alle Neubauprojekte werden nach dieser Berechnungsmethode vermietet, aber auch die meisten Bestandsimmobilien sind mittlerweile auf diese Berechnungsgrundlage umgestellt worden.

Dass sich diese Form der Flächenberechnung weitestgehend durchgesetzt hat, liegt an der Tatsache, dass sie sowohl von den Nutzern von Büroflächen, als auch der Investoren als fair und ausgewogen betrachtet wird. Außerdem kann die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G), Stand 1. Mai 2012, der

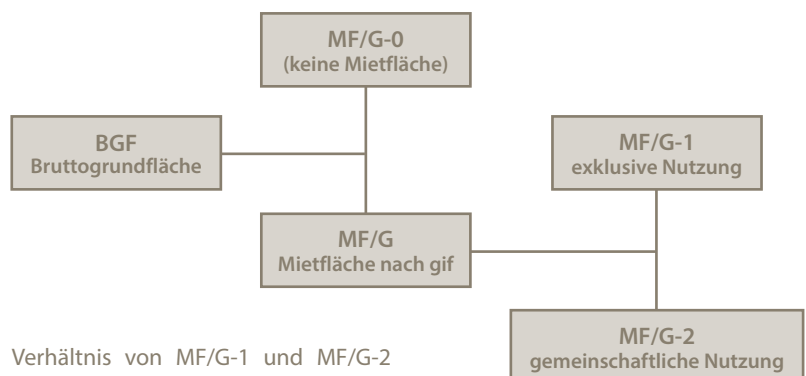
gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden“ als Anlage zu einem Mietvertrag beigefügt und damit alle Unklarheiten bei der Flächenberechnung vermieden werden.

Ausgehend von der DIN 277 unterteilt die gif die Brutto-Grundfläche in die MF/G-0 (keine Mietfläche und die MF/G Mietfläche). Die MF/G wird nochmals in zwei Kategorien geteilt: die Mietfläche (MF/G-1), welche exklusiv von einem Mieter genutzt werden kann und die Mietfläche (MF/G-2), welche gemeinschaftlich von mehreren oder allen Mietern genutzt wird. Hierzu zählen z.B. Eingangshallen und Aufzugsvorräume.

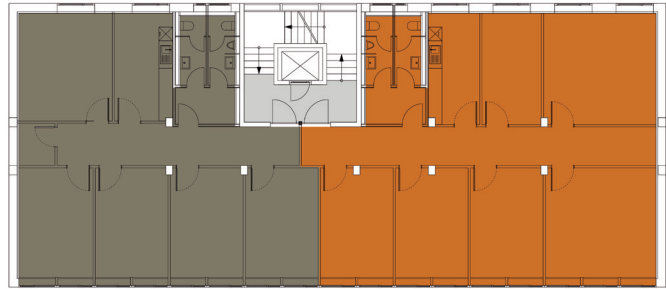
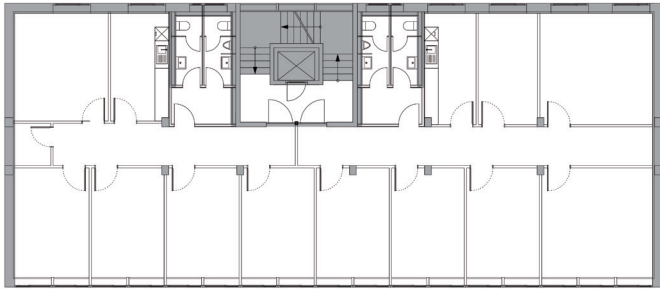
Die Unterscheidung der Mietflächen nach exklusivem Nutzungsrecht (MF/G-1) und gemeinschaftlichem Nutzungsrecht (MF/G-2) erfolgt in der Planungs – und Bauphase nach einer angenommenen Vermietungssituation. Die Einordnung von Flächen mit exklusivem Nutzungsrecht (MF/G-1) wird charakterisiert durch:

- **das Recht, andere Nutzer auszuschließen**
- **das Recht, die Fläche personell und / oder sachlich zu belegen**

Das Verhältnis von MF/G-1 und MF/G-2 kann sich aufgrund neuer Vermietungssituationen innerhalb eines Gebäudes ändern.



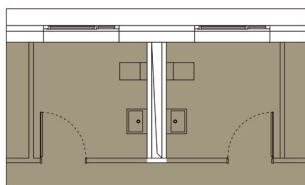
Bei vorgehängten Fassaden wird bis zur Innenkante des Fensters gemessen, wobei in den Raum ragende Profile übermessen werden. Bei Lochfassaden wird bis zur Innenkante der tragenden Außenwand gemessen, auch wenn das Fenster tiefer liegt. Tragende Säulen und Stützen, sowie konstruktive und statisch tragende Wände und Schächte zählen nicht zur Mietfläche. Leichtbautrennwände werden übermessen.



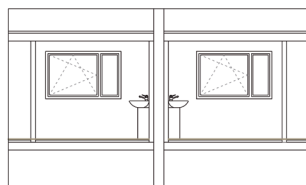
**MF/G-0** Die Aufzugsschachtflächen, die Treppe mit Zwischenpodest, die für den Betrieb des Gebäudes erforderlichen Schächte, die Grundflächen aller tragenden und aussteifenden Konstruktionsteile sowie Wände, die MF/G-0 – Flächen umfassen

**MF/G-1** Flächen sind die grau und orange markierten exklusiven Mietflächen der beiden Mieter

**MF/G-2** Flächen sind die hellgrau markierten gemeinschaftlichen Mietflächen, wie Aufzugsvorraum und Geschosspodest

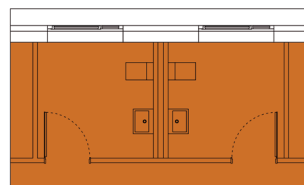


Grundriss

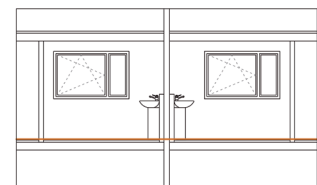


Schnitt

Die Fläche des Installationsschachtes und die Grundflächen ihn umgebender leichten Trennwände sind keine Mietfläche.



Grundriss



Schnitt

Die Grundflächen der leichten Trennwand und der nicht raumhohen Vormauerungen sind Mietfläche.

## Fazit von blackolive

€ 19,00/qm sind nicht immer € 19,00/qm. ...nur dann, wenn sich die Fläche einheitlich definiert. Die Mietfläche ist nun mal eine der Multiplikatoren des Produkts Monatsmiete. Der andere Multiplikator ist die qm-Miete. Ist die Mietfläche auf Basis der Flächendefinition der gif MF/G errechnet und nicht auf Basis der Bruttogrundfläche BGF, hat die qm-Miete eine ganz andere Aussagekraft. Und nur wenn man weiß, wie die Multiplikatoren definiert sind, kann man Äpfel mit Äpfeln vergleichen. Es lohnt sich der Blick in den Mietvertrag. Besser ist es aber ohnehin, die Kosten pro Arbeitsplatz bei einer Gegenüberstellung zu vergleichen (insiGht Nr. 1 vom Januar 2014). Unsere letzten Ausgaben finden Sie unter [www.blackolive.de](http://www.blackolive.de).

# blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters: mit einer Sammlung an Fach-Informationen für Mieter von Büroflächen. Impressum: [www.blackolive.de](http://www.blackolive.de)