

## Merkblatt (zur Mietflächenberechnung und -definition)

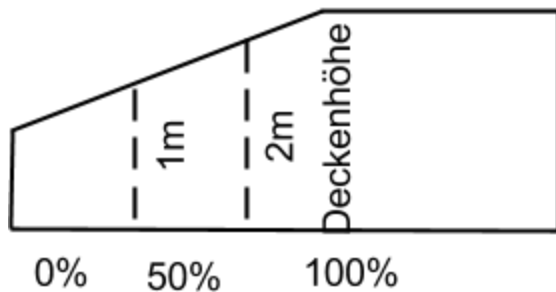
Es gibt unterschiedliche Mietflächenberechnungen, die es zu vergleichen gilt. In der gewerblichen Vermietung/Verkauf besteht grundsätzlich mehr Gestaltungsspielraum als in der Wohnraum-Mietflächen-Berechnung. Wir haben versucht, Ihnen die Unterschiede verständlich darzulegen, können aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Fragen Sie bitte immer einen Experten (Architekten) wenn Sie Zweifel haben, der Ihnen die genauen Unterschiede im Detail und am jeweiligen Objektangebot erläutern kann.

### Wohnfläche nach DIN (Wohnflächenverordnung - WoFl.VO -Fassung von Januar 2004):

Anzurechnende Wohnflächen:

| zu 100% anzurechnen   | zu maximal 50% ( $\frac{1}{2}$ , $\frac{1}{3}$ , oder $\frac{1}{4}$ ) anzurechnen   | zu 0% anzurechnen   |
|---|---|---|
| Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder- und Badezimmer, Flure, Dielen, Küche, Toilette sowie Nebenräume wie Vorräume, Kammern und Schrankräume. | Balkone, Terrassen und Loggien ( $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{2}$ )<br>Dachgärten, Verandas, Freisitze, und Wintergärten (vollständig beheizt, unbeheizt, $\frac{1}{2}$ ),<br>Schwimmbäder und sonstige nach allen Seiten geschlossenen Räumen, wenn sie einem gehobenen Wohnbedürfnis Rechnung tragen (Sauna+Fitness) zzgl. Räume und Raumteile von mind. 1 bis 2 Meter Höhe (siehe Skizze) | Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnfläche, Waschküchen, Bodenräume, Garagen, Heizung- oder Trockenräume, Dachböden und Treppen etc. |

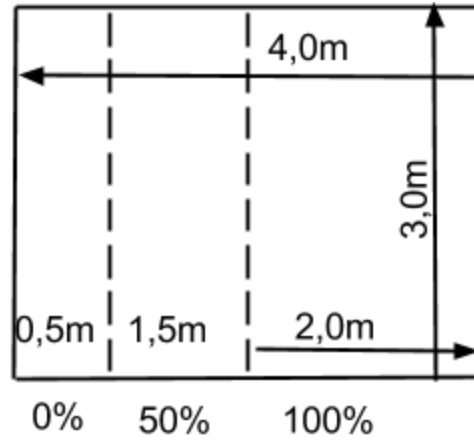
- Besonderheit bezüglich Balkonen, Terrassen und Loggien: Grundsätzlich gilt, dass diese Bereiche zwischen  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{3}$ , oder  $\frac{1}{2}$  angesetzt werden können. In der Praxis hat sich der für den Käufer/Mieter nachteilige Höchstsatz von 50% ( $\frac{1}{2}$ ) größtenteils durchgesetzt. I.d.R. sagt man, sofern eine gewisse Breite des Balkons nicht unterschritten wird und der direkte Austritt (z.B. vom Wohnzimmer) möglich, dass dieser Berechnungsansatz zulässig ist. Sofern man aber eine Treppe nutzen muss, sollte man einen kleineren Berechnungsansatz wählen. Ein schmaler umlaufender Balkon kann auch als Fluchtweg gesehen werden und dürfte dann gar nicht in der Flächenberechnung berücksichtigt werden.
- Eine weitere Besonderheit bekommen Souterrainflächen zugeschrieben. Zunächst als Keller-, Lager- oder Hobbyraum konzipiert und mit einer Abböschung befenstert, so dass von außen Sonne einfallen kann, werden diese Flächen gerne großzügig 1:1 oder zu 50% hinzugerechnet. Die Anrechnung dieser Mietfläche ist aber immer im Einzelfall zu prüfen.
- Um als ganzes Zimmer zu gelten, muss das Zimmer mindestens mit einem Bett, Schrank und Schreibtisch ausstattbar sein. Man sagt im Allgemeinen (jedoch keine gültige Regel), dass ein Zimmer unter 8m<sup>2</sup> als halbes Zimmer gilt.
- Vermietern wird bei der Flächenangabe immer eine gewisse Toleranz zugestanden.
- Sofern eine Mietfläche nicht beheizt ist, ist sie eigentlich nicht voll umfänglich als Wohnfläche nutz- und somit i.d.R. anrechenbar.
- Dachschrägen reduzieren die DIN-Wohnfläche maßgeblich. Vergleichen Sie hierzu nachfolgende Vereinfachte Darstellung (nicht Maßstabgetreu):



Seitenansicht

**Grundfläche ohne Schrägen**

3,00m x 4,00m = 12m<sup>2</sup>



Grundriss

**Wohnfläche**

0,5m x 3,00m = 1,50m<sup>2</sup> = 0,00m<sup>2</sup> (0%)

1,5m x 3,00m = 6,00m<sup>2</sup> = 2,25m<sup>2</sup> (50%)

2,0m x 3,00m = 6,00m<sup>2</sup> = 6,00m<sup>2</sup> (100%)

**Anrechenbare Wohnfläche = 8,25m<sup>2</sup>**

**Mietflächendefinition für Büroräume (Gewerbe) nach BGF, NGF bzw. MF-G (gif):**

**Es gibt zwei maßgebliche Definitionen zur gewerblichen (Miet-)Flächenermittlung:**

1. **DIN-277** (Grundfläche und Rauminhalte von Bauwerken im Hochhaus)
  - a. **BGF** - Brutto-Grundfläche: Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren Umschließungen (inkl. Mauerwerk). BGF unterteilt sich in
  - b. **NGF** - Netto-Grundfläche:
    - i. **NF-Nutzfläche (HNF und NNF - Hauptnutz- und Nebennutzfläche)** z.B. Büro-, Handels-, Lagerfläche und Garderoben, Sanitäräume
    - ii. **FF - techn. Funktionsfläche** z.B. Wasser-, Abwasser-, Wärme-, Elektro-, CAT- und Fernmeldetechnik
    - iii. **VF - Verkehrsflächen** z.B. Eingangsräume, Flure, Treppenträume, Aufzugsschächte
  - c. **KF - Konstruktionsfläche:** Summe der Grundfläche der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerkes von z.B. Wänden, Stützen, Pfeilern, Wandnischen und -öffnungen etc.
2. **MF-G** (Mietflächen für gewerblichen Raum) der gif (Gesellschaft für Immobilienforschung e.V.) Die MF-G (gif) basiert auf DIN - 277, definiert aber zudem die Mietflächen genau und anteilig. Die BGF lässt sich demnach unterteilen in:
  - a. **MF-O** - keine Mietfläche - alle technischen Funktions- und Konstruktionsflächen (außer leicht versetzbare Trennwände) sowie Verkehrsflächen, (Treppenläufe, Rampen und Zwischenpodeste) Ausnahme Geschosspodest, Aufzugsschächten, Fahrzeugverkehrsflächen, Wege, Treppen und Balkone zu Flucht- und Rettungszwecken, in Shopping Centern auch die Eingangshalle, Ladenstraße und die Aterien.
  - b. **MF-G - Mietfläche nach gif:** BGF abzüglich der Flächen von MF-O
    - i. **MF-G 1 - exklusive Nutzung:** Die Flächen sind einem Mieter direkt und alleine zugeordnet.

- ii. **MF-G 2 - gemeinschaftliche Nutzung:** Die Flächen, die mehreren oder allen Mietern zugeordnet sind, werden i.d.R. anteilig (%) gemäß der Hauptfläche auf die einzelnen Mieter umgelegt und abgerechnet. Der sogenannte Nebenflächenanteil (in %) ist ein maßgeblicher kaufbeeinflussender Faktor. Je niedriger dieser ist, desto effizienter wurde die Gewerbeimmobilie geplant bzw. gebaut.