

Merkblatt

(zur Mietflächenberechnung und -definition)

Wie groß ist die Mietfläche? Grundsätzlich gilt: Es gibt unterschiedliche Mietflächendefinitionen. Im gewerblichen Bereich besteht mehr Gestaltungsspielraum als bei der Berechnung von Wohnraum. Wir haben versucht, die Unterschiede darzulegen, können aber **keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben** übernehmen. Fragen Sie bitte im Zweifel immer einen Experten (Architekten), der Ihnen die genauen Unterschiede im Detail und am jeweiligen Objektangebot erläutern kann.

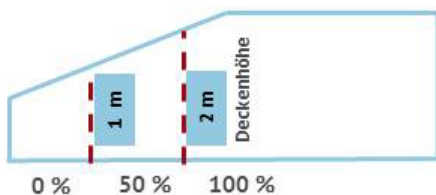
Wohnfläche nach DIN (Wohnflächenverordnung – WoFIV-Fassung vom 1. Januar 2004):

Wohnfläche anrechenbar:

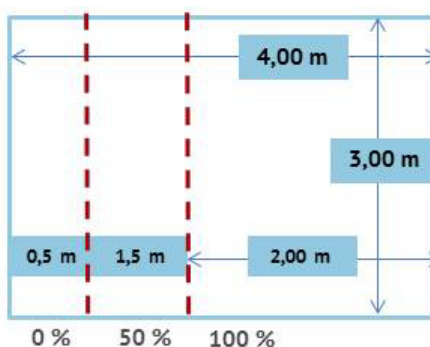
100 Prozent	maximal 50 Prozent ($\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, oder $\frac{1}{4}$)	0 Prozent
Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder- und Badezimmer, Flure, Dielen, Küchen, Toiletten sowie Nebenräume wie Vorräume, Kammern und Schrankräume	Balkone, Terrassen und Loggien ($\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{2}$) Dachgärten,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

- ✓ Besonderheit bzgl. Balkone, 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 Prozent ($\frac{1}{2}$) 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 ist, 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 Prozent hinzugerechnet. Die Anrechnung dieser Mietfläche ist aber immer im Einzelfall zu prüfen.
- ✓ Um als ganzes Zimmer zu gelten, muss das Zimmer mit mind. mit einem Bett, Schrank und Schreibtisch ausstattbar sein. Man sagt im Allgemeinen (keine gültige Regel), dass ein Zimmer unter acht m² als halbes Zimmer gilt.
- ✓ Vermietern wird bei der Flächenangabe immer eine gewisse Toleranz zugestanden,
- ✓ Sofern eine Mietfläche nicht beheizt ist, ist sie eigentlich nicht vollumfänglich als Wohnfläche nutz- und somit i.d.R. anrechenbar.
- ✓ Dachschrägen reduzieren die DIN-Wohnfläche maßgeblich. Vergleichen Sie hierzu nachfolgende vereinfachte Darstellung (nicht maßstabsgetreu):

Seitenansicht



Grundriss



Grundfläche ohne Schrägen

$$3,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 12 \text{ m}^2$$

Wohnfläche

$$0,5 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 1,50 \text{ m}^2 = 0,00 \text{ m}^2 (0 \%)$$

$$1,5 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 4,50 \text{ m}^2 = 2,25 \text{ m}^2 (50 \%)$$

$$2,0 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}^2 = 6,00 \text{ m}^2 (100 \%)$$

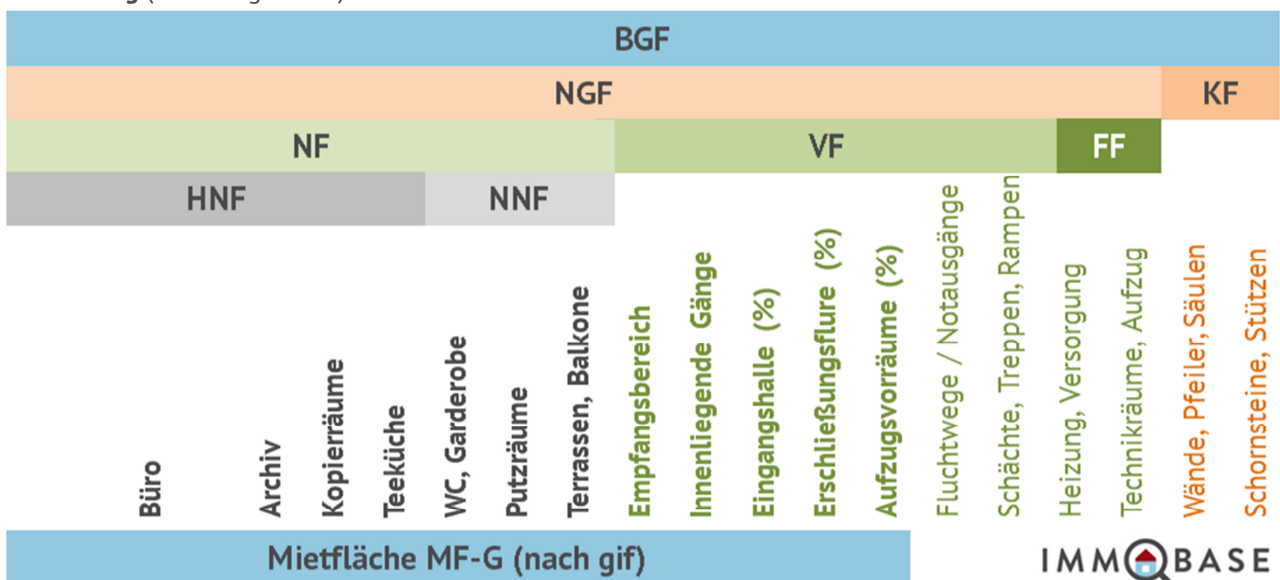
$$\text{Anrechenbare Wohnfläche} = 8,25 \text{ m}^2$$

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

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

1. **DIN-277:** Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
 - a. **BGF – Brutto-Grundfläche:** Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren Umschließungen (inkl. Mauerwerk). BGF unterteilt sich in...
 - b. **NGF – Netto-Grundfläche:**
 - ✓ **NF – Nutzfläche (HNF und NNF – Hauptnutz- und Nebennutzfläche)**
z.B. Büro-, Handels-, Lagerflächen und Garderoben, Sanitärräume
 - ✓ **FF – techn. Funktionsfläche** z.B. (Ab)wasser, Wärme-, Elektro-, CAT- und Fernmeldetechnik
 - ✓ **VF – Verkehrsflächen** z.B. Eingangsräume, Flure, Treppenträume, Aufzugsschächte
 - c. **KF – Konstruktionsfläche:** Summe der Grundflächen 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 versetzbarer Trennwände) sowie Verkehrsflächen, (Treppenläufe, Rampen und Zwischenpodeste) Ausnahme Geschosspodest, Aufzugsschächte, Fahrzeugverkehrsflächen, Wege, Treppen und Balkone zu Flucht- und Rettungszwecken, in Shopping Centern auch die Eingangshalle, Ladenstraße und die Atrien.
 - b. **MF-G – Mietfläche nach gif:** BGF abzüglich der Flächen von MF-O
 - ✓ **MF-G 1 – exklusive Nutzung:** Die Flächen sind einem Mieter direkt und alleine zugeordnet.
 - ✓ **MF-G 2 – gemeinschaftliche Nutzung:** Die Flächen, die mehreren oder allen Mieter 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.

Darstellung (näherungsweise):



In der Praxis gilt die vereinfachte Faustformel:

$$100 \% \text{ BGF} = \text{ca. } 85 \text{ bis } 90 \% \text{ NGF} \\ = \text{ca. } 80 \text{ bis } 85 \% \text{ MF-G}$$