

Mietflächenenermittlung nach den einschlägigen Vorschriften

Gliederung

- Wofür gibt es Flächenermittlungsrichtlinien?
- Welche Richtlinien gibt es?
- Wer ist für die Richtlinien zuständig?
- Was sind die Anwendungsgebiete?
- Wie sieht ein Beispiel aus?
- Wie sieht die zukünftige Entwicklung aus?

Wofür gibt es Flächenermittlungsrichtlinien?

- Einheitliche Definition
- Einheitliche Berechnungsstandards
- Vergleichbarkeit
- Zentraler Indikator Marktberichterstattung
- Betriebskosten-, Nebenkostenabrechnung
- Immobilientransaktionen
- Immobiliensuche
- Basis von Mietverträgen
- Markttransparenz

Welche Richtlinien gibt es?

- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau - DIN 277
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum - MF / G
- Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel - MF / V
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum - MF / W
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Wer ist für die Richtlinien zuständig?

- DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
- Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
- Bundesregierung
 - Bundesministerium für Familie, Senioren, und Jugend
 - Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
 - Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung

Was sind die Anwendungsgebiete?

- DIN 277
 - Grundflächen und Rauminhalte zur Baukostenkalkulation nach DIN 276
 - Keine Mietflächendefinition
 - Definitionsvorrat für die MF-Berechnungen der gif

Was sind die Anwendungsgebiete?

Aufbau DIN 277

Bruttogrundfläche (BGF)

Nettogrundfläche (NGF)

Konstruktionsgrund-
fläche (KGF)

Nutzfläche (NF)

Technische
Funktionsfläche
(TF)

Verkehrsfläche
(VF)

Was sind die Anwendungsgebiete?

- MF / G
 - Flächenbestimmung gewerblich vermietete oder genutzte Gebäuden
 - Planungssicherheit
 - Entwicklung,
 - Realisierung
 - Nutzung

Was sind die Anwendungsgebiete?

Aufbau MF / G

Bruttogrundfläche (BGF)

MF / G-0
(keine Mietfläche)

MF / G
(Mietfläche)

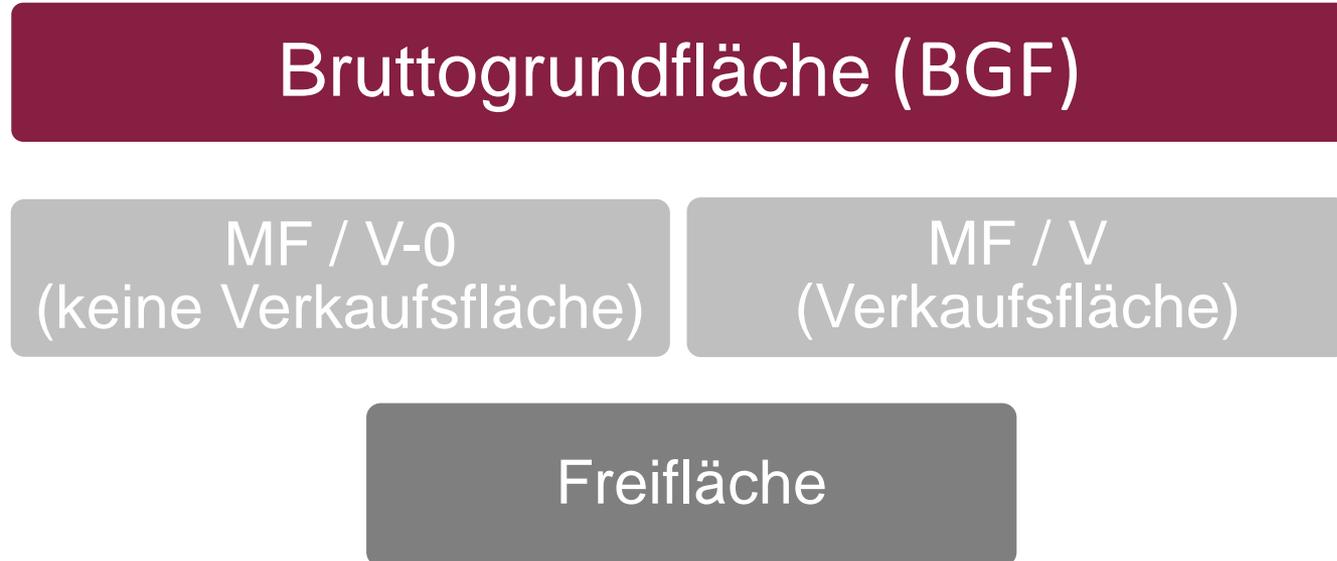
MF / G-2
(Gemeinschaftliche
Mietfläche)

MF / G-1
(Exklusive
Mietfläche)

Was sind die Anwendungsgebiete?

- MF / V
 - Flächendefinitionen von Verkaufsflächen im Einzelhandel

Aufbau MF / V



Was sind die Anwendungsgebiete?

- MF / W
 - Flächenermittlung für Wohnraum
 - 80 % aller Mietflächen nicht korrekt
 - Keine allgemein verbindliche Richtlinie
 - Flächenermittlungen ohne prozentuale Verzerrungen
 - Berücksichtigt – „Neue Wohnformen“

Was sind die Anwendungsgebiete?

Aufbau MF / W

Bruttogrundfläche (BGF)

MF / W-0
(keine Mietfläche)

MF / W
(Mietfläche)

MF / W-1a-1d
(Wohnungsfläche)

MF / G-1 e
(Nebenflächen)

Was sind die Anwendungsgebiete?

- WoFIV
 - gesetzliche Verordnung
 - Berechnung von Wohnflächen gem. dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
 - Keine Berücksichtigung von neuen Wohnformen
 - Praxis: Mietflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung
 - BGH-Urteil vom 24.03.2004

Wie sieht ein Beispiel aus?

Mietflächenschema – Wohnfläche

DIN 277	Flächenarten nach gif		WoFIV
BGF	MF/W-0	MF/W	
NF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kraftfahrzeugabstellflächen ▪ Räume für den Zivilschutz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume ▪ Wohndielen und -flure ▪ Bäder, WCs, Duschräume ▪ Lagerräume ▪ Abstellräume für Fahrräder, etc. ▪ Hobbyräume ▪ Wasch- und Trockenräume 	Ja Ja Ja Nein Nein Nein Nein
TF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abwasseraufbereitung/–beseitigung ▪ Aufzugsmaschinenräume ▪ Hausanschluss und Installation, etc. 		Nein
VF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufzugsschächte ▪ Treppenläufe, Zwischenpodeste, etc. 		Nein
KGF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wände und Stützen, etc. 		Nein

Wie sieht die zukünftige Entwicklung?

- Mietflächenermittlung höhere Bedeutung
- Mehr Akzeptanz MF/W?
- Zusammenfassung der DIN 277 1-3 zur DIN 277-1
- International Property Measurement Standard" (IPMS)

Mietflächenenermittlung nach den einschlägigen Vorschriften

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit