

THEMEN + AUTOREN:

MIETFLÄCHE:

Die neuen Richtlinien der gif



MARIO BONET

Herausgeber
realUP expertises
www.realup.eu

BEWERTUNG: Upside-Effekte bei der Mietfläche



SIEGFRIED CLAASSEN

SC Immobilienbewertung
Grünwald bei München
sc-immobilienbewertung.de

VERTRAGSDATEN: Flächen ändern in Bestandsverträgen



CHRISTIAN KOPFLOW

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Mittelstein Rechtsanwälte
www.mittelstein.de

PROJEKT ²BAC:

Transparenz für den Mieter,
Konstanz für den Vermieter!



CLEMENS RAPP

Project Manager, Leitung Büro
Berlin, Fay Projects GmbH
www.fay.de

MIETFLÄCHE: Die neuen Richtlinien der gif

Von Mario Bonet

Im Mai 2012 hat die gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. drei neue Flächenrichtlinien veröffentlicht. Es handelt sich um eine Novellierung der MF/G, sowie um die neuen Richtlinien MF/W für Wohnraum und MF/V für Verkaufsfläche.

Die drei gif-Richtlinien fokussieren die Flächen für gemischt genutzte Objekte mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Büros in den Obergeschossen und Wohnungen in den obersten Etagen. Damit deckt die gif das gesamte Spektrum der in Deutschland gebräuchlichen Flächendefinitionen ab und ermöglicht es den Anwendern komplett „auf gif umzusteigen“.

Mehr...

BEWERTUNG: Upside-Effekte bei der Mietfläche

Von Siegfried Claassen

Bei der Immobilienbewertung stellt die gif-Richtlinie MF/G ein wichtiges Instrument im Rahmen der Ertragswertermittlung dar.

Oft basieren die Netto-Mieten auf unterschiedlichen Flächenstandards der abgeschlossenen Mietverträge. Es ist deshalb für den Sachverständigen unerlässlich, sich über die Mietflächenbasis Gewissheit zu verschaffen, um eine Ableitung der marktüblichen Netto-Miete anhand von Vergleichsdaten vornehmen zu können. Die Ermittlung der Mietfläche muss zu dem Verfahren der verwendeten Vergleichsmieten kompatibel sein. Über die Mietfläche können jedoch auch Upside-Potentiale entstehen.

Mehr...

VERTRAGSDATEN: Flächen ändern in Bestandsverträgen

Von Christian Kopplow

Die Fläche ist einer der entscheidenden Faktoren für den wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie. Umso erstaunlicher ist es, dass die hiermit verbundene Notwendigkeit einer korrekten Ermittlung aber auch die Notwendigkeit einer auf der Ermittlung der Fläche basierenden unzweideutigen Vereinbarung in der täglichen Praxis doch noch immer nicht die gebührende Beachtung findet.

Auch wenn die Rechtsprechung im Einzelfall die Möglichkeit einräumt nachteilige Rechtsfolgen ungenauer Messungen oder die schlichte Unkenntnis der tatsächlichen Fläche durch Vereinbarungen abzufedern, führt im Ergebnis kein Weg an einer fachgerechten Ermittlung und Vereinbarung der tatsächlichen Fläche vorbei.

Mehr...

PROJEKT ²BAC: Transparenz für den Mieter, Konstanz für den Vermieter!

Von Clemens Rapp

Für Mieter ist es essentiell, dass sie einen nachvollziehbaren und transparenten Mietflächennachweis erhalten. Für Vermieter hingegen ist die maximale Umlegbarkeit von gemeinschaftlich genutzten Mietflächen auf Basis eines konstanten Faktors ein wichtiger Gesichtspunkt.

Das Berlin-Brandenburg Airport Center (18.770 m² MF/G), steht kurz vor seiner Fertigstellung. Bereits jetzt ist es zu mehr als 85 Prozent vermietet. Das Büro- und Dienstleistungsgebäude ist ein gelungenes Beispiel für die besonderen Anforderungen eines nach gif optimierten Flächennachweises bei einem Multi-Tenant-Objekt.

Mehr...

AUTOR:



MARIO BONET
Herausgeber
realUP expertises
www.realup.eu

>>> **Neue gif-Richtlinien (Fortsetzung):**

In einem gemischt genutzten Objekt werden den Mietparteien die Betriebs- und Nebenkosten i. d. R. auf Grundlage der Mietfläche zugerechnet. Hierbei kommt es zu teils erheblichen „Schief-lagen“, die den Gewerbemieter überproportional belasten und zwar umso mehr, je größer der Anteil an Wohnraumnutzung ist:

Schon wieder Äpfel und Birnen

Eine gewerbliche Mietfläche besteht üblicherweise aus der gesamten Geschäftsfläche und beinhaltet somit auch Lagerräume im UG und Flächen mit eingeschränkter Raumhöhe, sowie ggf. Terrassen und Balkone. Bei der „Wohnfläche“ werden jedoch Kellerräume gar nicht berücksichtigt und Flächen mit Nutzungseinschränkungen nur prozentual (0 – 50%). Dadurch entsteht ein Ungleichgewicht bei der Umlage der Betriebskosten und zudem werden zur Ermittlung des Gemeinflächenanteils des gewerblichen Mieters meist zu wenige Wohnraum-Anteile abgezogen.

Die novellierte gif-Richtlinie MF/G-2012 beinhaltet nun Passagen, die auf Objekte mit Wohnnutzungen und anderen Vermietungsformen eingehen und insbesondere eine ausgewogene Zurechnung von Gemeinflächenanteilen auf die gewerblichen Mieter regelt. Mit der MF/W wurde zudem eine neue Definition geschaffen, welche für den preisfreien Wohnraum ein modernes Flächenkonzept liefert, das mit der gewerblichen Vermietungspraxis im Einklang steht.

Verkaufsfläche im Einzelhandel

Im Handelsbereich gibt es zusätzlich zur Mietfläche den Begriff der Verkaufsfläche. Dieser wird für Zwecke des internen Benchmarkings verwendet, spielt aber vor allem bei der Genehmigung von großflächigem Einzelhandel eine wichtige Rolle. In Mietverträgen wird gelegentlich festgelegt, dass die

Mietfläche ein Minimum an Verkaufsfläche enthalten muss. Dieser Begriff wurde bisher im Wesentlichen durch „Richterrecht“ beschrieben, war jedoch nicht durch bauliche Definitionen fundiert. So kam es z. B. so weit, dass in der juristischen Auffassung eine angrenzende Überdachung die Zurechnung zur Geschossfläche rechtfertigt, während Eingangsüberdachungen (ohne Unterbauung) gemäß DIN 277 nicht zur Brutto-Grundfläche gehören.

Durch die neue Richtlinie MF/V wird die Verkaufsfläche nun auf Grundlage der DIN 277 definiert. Zur Plausibilisierung von Flächenangaben wurde zudem die Möglichkeit geschaffen die Mietfläche MF/G in Verkaufsfläche MF/V umzurechnen. Dieses Hilfsmittel dürfte in Genehmigungsverfahren dazu führen, dass die zu erwartende Verkaufsfläche besser prognostiziert werden kann.

Bestandsverträge und gif

Während die „Umstellung auf gif“ bei der Neuvermietung leicht gelingt, ist dieses in Bestandsverträgen nur selten möglich. Meist lässt sich dieses nur bei Vertragsverlängerungen oder durch ertragsneutrale Methoden (gleiche Miete, neue Fläche) erreichen.

Die Koexistenz zwischen Altverträgen und neuen gif-Verträgen wird durch die novellierte MF/G über eine Vorgabe zur Umlage der Gemeinflächen unter Berücksichtigung von anderen Vermietungsformen (z. B. BGF, NGF oder Hausstandard) geregelt. Das Verfahren verlangt, dass alle Flächen eines Gebäudes (pro forma) nach gif ermittelt und zur Umlage der Gemeinflächen herangezogen werden. Die so auf Vorrat generierten gif-Werte können dann bei Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen aktiviert werden.

Die neuen Richtlinien bestärken die Erwartung, dass sich der gif-Standard weiter am Markt durchsetzen wird.

AUTOR:



SIEGFRIED CLAASSEN
SC Immobilienbewertung
Grünwald bei München
sc-immobilienbewertung.de

>>> **Bewertung (Fortsetzung):** Probleme mit den Mietflächen zur Erstattung von Verkehrswertgutachten resultieren häufig aus folgenden Gegebenheiten:

- unvollständige / fehlende Flächenberechnungen bzw. -dokumentationen
- fehlende Flächenfortschreibungen nach Neuvermietung oder Umbau
- Unterschiedliche Ermittlungsmethoden (DIN 277, BGF – Brutto-Grundfläche, NGF – Netto-Grundfläche, MF/G der gif, Mix zwischen den vorgenannten Flächenbasen)
- Regionale Differenzierungen, z. B. Vermietung nach BGF in München
- Differenzen zwischen der tatsächlichen und der vertraglich vereinbarten Mietfläche.

Da sich die Mietflächenrichtlinie der gif zunehmend am Markt durchsetzt, sollte beim Ertragswertverfahren für Renditeobjekte die Mietfläche zunächst nach dieser Richtlinie ermittelt und daraus die marktübliche Miete abgeleitet werden. Sollten die Mietverträge eine andere Flächenbasis beinhalten, ist die Miete entsprechend umzurechnen und zugleich zu prüfen, ob das marktübliche Mietniveau noch erreicht wird. Ansonsten ist außerhalb der marktüblichen Mietspanne der Anteil an Over-/Underrented-Miete gesondert zu ermitteln.

Ein Mehrwert und damit eine Wertsteigerung der Immobilie kann generiert werden, wenn die MF/G anstelle der NGF in den Mietverträgen vereinbart wird. Z. B. wird gemäß der MF/G die Mietbereichstrennwand je zur Hälfte (Achismaß) den Mieteinheiten zugeordnet; die leichten Trennwände sowie die veränderbaren Wände zählen ebenfalls zur Mietfläche. Ein weiterer Vorteil der MF/G zeigt sich bei der Veränderung von Mieteinheiten durch Zusammenlegung oder Trennung. Dabei können die Flächen ohne erneute aufwendige Berechnung addiert oder getrennt werden.

Ziel muss es sein, die vermietbaren Flächen für alle Marktteilnehmer transparent darzustellen und zugleich zu optimieren, denn der Jahresrohertrag (Einnahmen) setzt sich zusammen aus der Multiplikation der Einheit (Fläche, Anzahl Stellplätze) mit dem Mietpreis. Der Abzug der Bewirtschaftungskosten bezieht sich auf Mietfläche und Jahresrohertrag. Die Mietfläche ist somit neben dem Mietniveau zur Ermittlung des Rohertrages besonders relevant.

Wertsteigerungspotenziale sind vor allem bei Nutzungsänderungen und Umbauten oder bei Umstellung auf MF/G durch Optimierung zu erreichen. Häufig können bei Umstellung der Bestandsmietverträge auf MF/G zusätzliche, gemeinschaftlich genutzte Mietflächen generiert werden. Jeder weitere m² Mietfläche erhöht die Einnahmen, d. h. den Rohertrag. Die Wertschöpfungskette beginnt bereits mit der Bestimmung der Flächenstandards.

Einen weiteren Indikator bildet die Relation von BGF und NGF zur Mietfläche. Je geringer die Differenz, umso ökonomischer ist das Objekt. Im Vergleich zur BGF-Vermietung ist die MF/G gerechter, da sie auch die Mietflächeneffizienz gegenüber der BGF erkennen lässt (Stichwort: Wandstärken in Altbauten).

Der Verkehrs- / Marktwert einer Immobilie hängt natürlich nicht allein von der Höhe des Rohertrages ab; weitere Parameter, wie Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz usw., sind gleichzeitig relevant. Bei der Wertermittlung sind jedoch Einnahmen und Jahresrohertrag wesentliche Faktoren.

Der Mietflächenausweis sollte die Grundlage aller Vermietungen sein. Für die Bewerter tragen die gif-Richtlinien wesentlich zur Vereinfachung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Flächen und der Ermittlung des Ertragswertes für Renditeobjekte bei.

AUTOR:

**CHRISTIAN KOPFLOW**

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Mittelstein Rechtsanwälte
Hamburg
www.mittelstein.de

>>> **Vertragsdaten (Fortsetzung):** Da die gültigen technischen Standards in der heutigen Zeit mehr und mehr Berücksichtigung finden, tritt das Problem nicht-verlässlicher Flächenermittlungen überwiegend bei Alt- bzw. Bestandsverträgen bzw. bei Bestandsobjekten auf.

Häufig ist aufgrund mehrfacher Eigentümerwechsel oder unsauberer Aktenführung die Größe der Fläche lediglich "überliefert", ohne dass insoweit nachvollzogen werden kann, wie die Fläche tatsächlich ermittelt worden ist. Oft stehen keine oder schlechte Bestandspläne zur Verfügung und/oder die Flächenherleitung aus den Mietverträgen ist schlichtweg unmöglich. Mitunter gibt es sogar bei baugleichen Einheiten ungeklärte Flächenunterschiede. Auch wenn nach der Rechtsprechung des BGH Flächenabweichungen zwischen "vereinbarter" und "tatsächlicher" Fläche von bis zu 10% weitgehend ohne Konsequenzen bleiben sollen, so bleibt offen nach welchen Kriterien die Fläche denn vereinbart und wonach die Berechnung der tatsächlichen Fläche erfolgt ist. Es gibt durchaus auch Meinungen, die nur eine Abweichung bis 5 % als hinnehmbar betrachten. Die Entwicklung der zurzeit aber sehr festen Rechtsprechung hierzu wird abzuwarten bleiben.

Wer Rechtssicherheit bei der Fläche im Neu-/Bestandsmietverhältnis aber auch im Hinblick auf die bei Exit anzustellenden Berechnungen haben möchte, darf nicht am falschen Ende sparen. Für den professionellen Immobilieneigentümer sind korrekte Berechnungen und unmissverständliche Vereinbarungen unerlässlich.

Im Bestandsmietverhältnis wird der Mieter eine vertragliche Veränderung der Mietfläche zu seinem Nachteil ohne konkreten Anlass kaum hinnehmen, insbesondere, wenn in einem Gewerbemietverhältnis noch eine längere Laufzeit des Vertrages zur Disposition

steht. In diesen Fällen wird man ertragsneutrale Lösungen finden müssen, wobei der Mieter im Ergebnis absolut nicht mehr Miete/Nebenkosten zahlt, so dass dies bei hinzugewonnener Fläche im Ergebnis weniger Ertrag pro m² bedeutet. Im Exit-Szenario kann jedoch dieses Upside-Potential ein Argument für einen höheren Faktor sein.

Bei anstehender Vertragsverlängerung oder Neuvermietung ist bei bisher zweifelhafter Vertragsgrundlage hinsichtlich der Größe und Vereinbarung eine Neuvermessung und darauf basierend eine entsprechende Vereinbarung anzuraten. Dabei sind bei reinem Wohnraum die Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu berücksichtigen, die für den preisgebundenen Wohnraum zwingend gilt, aber auch im preisfreien Wohnraum für Mietverhältnisse ab dem 1.1.2004 herangezogen wird.

Für reine Gewerbeimmobilien wird in den einschlägigen Kommentaren nahezu ausnahmslos darauf verwiesen, dass die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) den insoweit undifferenzierten Berechnungen der DIN 277 vorzuziehen ist. Es ist einzuräumen, dass die Umstellung der Mietfläche im laufenden Mietverhältnis mit Unwägbarkeiten verbunden ist, soweit es nicht gelingt sogleich alle Mietverhältnisse im Objekt auf einen einheitlichen zeitgemäßen Flächenmaßstab umzustellen. Dies gilt wg. der Verteilungsgerechtigkeit bezüglich der Betriebskosten vor allem für die Vorgabe der Rechtsprechung, dass die Fläche aller Mietobjekte des Gebäudes nach einheitlichen Kriterien ermittelt werden muss.

Vorübergehende Nachteile können individualvertraglich ausgeglichen werden und sollten den Gebäudeeigentümer jedenfalls nicht davon abhalten sein Objekt auf eine zukunftsorientierte, rechtssichere Basis zu stellen.

AUTOR:



CLEMENS RAPP
Project Manager
Leitung Büro Berlin
Fay Projects GmbH
www.fay.de

>>> Vermietung (Fortsetzung): Die vermieteten Flächen reichen von 50 m² bis 3.500 m² pro Mieter. Gemeinschaftlich genutzte Bereiche bestimmter Mieter wie Teeküche oder Toiletten müssen gerade bei kleinteiliger Vermietung klar abgrenzbar sein von den klassischen MF/G-2-Flächen innerhalb des Bürogebäudes. Bei mehr als 40 Mietern im Berlin-Brandenburg Airport Center wurden Mechanismen zur Umsetzung eines transparenten und vor allem konstanten Mietflächenkonzepts einheitlich in den Mietverträgen vorgesehen.

Mieter wollen plausible Mietflächen

Ob Kleinst- oder Großmieter, jeder möchte bereits in der Vertragsverhandlung das gif-Mietflächenkonzept im Gebäude anhand aller Geschosspläne und Berechnungen nachvollziehbar erläutert haben. Wichtig für den Mieter sind dabei immer die farbigen Markierungen der eigenen exklusiv genutzten MF/G-1 und der gemeinschaftlich genutzten MF/G-2-Flächen im Gebäude. Solange der MF/G-2-Anteil in einem vertretbaren Rahmen um zehn Prozent liegt, lässt sich jede gemeinschaftliche genutzte Fläche - auch weniger frequentierte Erschließungsflure oder Treppenpodeste, nachvollziehbar erklären und als MF/G-2-Fläche umlegen.

Mietflächenhandling bei multi-tenant

Wenn in sich abgeschlossene Mieteinheiten noch einmal unterteilt und damit kleinteilig vermietet werden, ist der detaillierte Flächennachweis umso wichtiger. Es kann dafür ein separates Flächenkonto für die gemeinschaftlich genutzten Flure, Toiletten, Teeküchen etc. innerhalb der Mieteinheit eröffnet werden. Damit steigt der theoretische MF/G-2-Anteil bzw. die gemeinschaftlich genutzte Fläche selbstverständlich erheblich. Es ist daher sachgerecht, die notwendigen gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb der jeweiligen Mieteinheit im Rahmen der Abschnittsbildung gemäß gif zu behandeln oder,

insbesondere im Falle eines „strapazierten“ MF/G-2-Anteils, diese den beteiligten Mietern weiterhin als MF/G-1(!) zuzuordnen, was gemäß gif insofern zulässig ist, als dass der Begriff „exklusiv“ nicht auf 1 Mieter beschränkt ist.

Mietflächenkonstanz für Vermieter

Besonders bei einem Multi-Tenant-Objekt ist ein konstantes Mietflächenkonzept unverzichtbar um nicht alle Mietverträge anpassen zu müssen, weil sich der Umlageschlüssel aufgrund eines einzelnen Mieterwechsels verändert hat. Daher hat es sich bewährt, dem Vermieter im Mietvertrag die Berechtigung einzuräumen, gemeinschaftlich genutzte Mietflächen MF/G-2, die die Mieterin nicht zur Erschließung ihres Mietgegenstandes benötigt und die ohne Einschränkung ihres Nutzungskomforts für sie verzichtbar sind, einem oder mehreren anderen Mietern exklusiv zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Eine Bagatellgrenze von z.B. zwei Prozent der Gesamtmietfläche des Gebäudes sollte für eine solche Regelung unbedingt vereinbart werden, um die Akzeptanz der Regelung durch die Mieter zu gewährleisten. Mit dieser Regelung ist das festgesetzte Mietflächenkonzept konstant, aber dennoch variabel in der Vermietung handhabbar. Dies kommt besonders zum Tragen, wenn gewisse Mietbereiche zusammgelegt werden und ehemals gemeinschaftlich genutzte Bereiche später exklusiv von nur einem Mieter genutzt werden. Der entsprechend begünstigte Mieter darf dafür dann jedoch keine gesonderte Miete zahlen – sonst entsteht eine unzulässige Doppelvermietung. Auf diese Weise lässt sich maximale Flexibilität gewährleisten, ohne dass der Umlageschlüssel ständig geändert werden muss.

Herausgeber:
Mario Bonet
Der Mietflächengutachter
realUP expertises
PF 10 04 16
63703 Aschaffenburg

Büroadresse:
Heinrich-Geißler-Str. 30
63801 Kleinostheim

T: 06021 – 310900
E: bonet@realup.eu