

Vorvertrag

Die Vertragspartner:

Als Vermieter

Budau Familien KG

Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein

diese vertreten durch den Komplementär, Herrn Dr. Paul Uwe Budau

HRA 20605 – Bad Kreuznach

und

als Mieter

Berufsausübungsgemeinschaft Dummer & Ghanayem GbR
Bestehend aus den Fachärzten für Kinder- und Jugendmedizin

Herr Dr. Ibrahim Ghanayem

Blumenstraße 43
55743 Idar-Oberstein
und

Frau Tanja Dummer

wohnhaft daselbst

hier handelnd als Gesellschafter der vorstehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Wir schließen folgenden Vorvertrag, der dann zu vervollständigen und anzupassen ist, wenn die Einzelheiten aus dem Genehmigungsverfahren und den entsprechenden baulichen Gegebenheiten absehbar sind.

Die Budau Familien KG, zukünftig abgekürzt Familien KG, und die Mieter haben das Ziel auf dem Grundstück, Flur 8, Parzelle 6/20, 6/18 und 6/11 – Gemarkung Göttschied, Weißborr – ein Gebäude zu errichten zu dem eine genehmigte Bauvoranfrage bereits vorliegt.

Die genehmigte Bauvoranfrage ist diesem Vorvertrag in Kopie beigelegt.

Anlage 01

Das Gebäude besteht aus einer Erdgeschossigen Kinderarztpraxis und darauf dann einem Obergeschoss mit Terrasse usw., die nach bisheriger Planung aufgeteilt ist in 2 Wohnungen. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Ggf. kann in diesen Wohnungen dann auch nicht störendes Gewerbe betrieben werden. Der Konkurrenzschutz zugunsten der GbR bzw. der Praxis für Kinder- und Jugendmedizin bleibt hiervon unberührt und bestehen.

Die Fertigstellung der Kinderarztpraxis, so dass die weiteren Ausbauarbeiten durch die Mieter erfolgen kann, wird avisiert für den 30.06.2023.

Die Familien KG verpflichtet sich der Mieterin spätestens bis zum 31.03.2023 mitzuteilen, wann der genaue Übergabetermin sein wird. Der genaue Übergabetermin darf allerdings nicht

später sein als der 30.11.2023. Sollte dies der Fall sein, so steht dem Mieter ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.

Die Tektur des Mietobjektes ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage,

Anlage 02.

Folgende Raumkonfiguration ist vorgesehen:

Wohn- und Nutzflächenberechnung einfügen

Es ergeben sich dann auch die in oben genannter Raumkonfiguration angegebenen Flächen.

Die Vertragspartner gehen demnach von einer als Arztpraxis zu nutzenden Gesamfläche von ca. 242 m² aus.

Zusätzlich werden für die Praxis 4 Parkplätze vor dem Gebäude zur Verfügung gestellt.

Der Ausbaustandard ist nach Abschluss der Genehmigungsverfahren und der Abschluss der Ausführungsplanung genauer zu definieren. Der sieht vor, dass ein Gebäude in Massivbauweise errichtet wird und durch die Familien KG das geliefert wird, was fest mit dem Gebäude verbunden ist.

Der Ausbaustandard für die einzelnen Gewerke wird dabei wie folgt vorbeschrieben:

Mieterbaubeschreibung

Inhalt

I Allgemeine Angaben/Ausführungsgrundlagen

II Beton- und Stahlbetonarbeiten/Maurerarbeiten

Nach Statik und Baugenehmigungsvorgaben.

III Vollwärmeschutz/Innenputzarbeiten

Mineralische Außenwände, zum Beispiel Poroton mit mineralischem Außenputz.

Innenputz als Gipsputz beziehungsweise Kalkzementputz in Fällen einer stärkeren zu erwartenden Feuchtebelastung.

IV Estricharbeiten

Schwimmender Estrich auf Trennlage. Ggf. mit Dämmung zur Wärmedämmung.

V Zimmerer-/Dachdecker-/Spengler-/Flachdachabdichtungsarbeiten

Nach Norm beziehungsweise Statik und Bauvorschrift.

VI Trockenbauarbeiten/Abgehängte Decken

Trockenbauwände als Trennwände nach Norm beziehungsweise entsprechend Zulassung unter Beachtung des Möbliierungsplans.

VII Elektroarbeiten

1. Allgemein

Ausführung nach VOB und den dort genannten Normen.

2. Installation

Durch Elektrofachbetrieb entsprechend den Leistungsanforderungen.

3. Schwachstrominstallation

- a) Telefonanlage
- b) DECT-System
- c) EDV-Anlage

Schwachstromgeräte, Informationstechnik (sogenannte aktive Komponenten werden durch den Mieter gestellt und installiert.

Der Vermieter installiert eine sternförmige Verkabelung der Kategorie mindestens nach CAT 6 vom Serverstandplatz aus. Zwei RJ 45 werden an den Schreibtischen an geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt.

Insgesamt werden 50 Steckdosen 230 Volt vom Vermieter installiert. Die Installationsstelle wird durch den Mieter angegeben.

Für das Gebäude werden drei Ladepunkte 22 kW über ein Kabel vom Anschlusspunkt des Energieversorgungsunternehmens angefahren. Die weitere Installation usw. ist Sache der Mieter.

4. Sicherheitsrelevante Einrichtungen

- a) Brandmeldeanlage - keine Vermieterleistung.
- b) Türüberwachungen - keine Vermieterleistung.
- c) Störmeldung - keine Vermieterleistung.
- d) Sicherheitsbeleuchtung - keine Vermieterleistung.

5. Beleuchtung Leuchten werden durch den Mieter installiert.

6. Antenne bzw. Breitbandkabelanschluss wird, falls in der Strasse verfügbar, bis in den Serverraum geführt.

7. Blitzschutz – nach gesetzlicher/ behördlicher Vorgabe

8. Sprechanlage- a/b Kabel wird vom Vermieter in den Serverraum geführt. Der Mieter schaltet dies dann mit geeigneten Komponenten auf seine Telefonanlage auf.

VIII Heizung/Sanitär/Lüftung

1. Heizungsinstallation – nach Berechnung und behördlicher Genehmigung

2. Lüftung Innenliegende Räume werden geeignet be- und entlüftet über eine Zwangsbelüftung.

3. Sanitär

Sanitärobjekte in weiss. Zum Beispiel Typ Vigour oder vergleichbar.
Besucher WC als Behinderten WC ausgeführt.

Warmwasserbereitung vornehmlich durch Durchlauferhitzer beziehungsweise Boilieranlage.

IX Aufzüge

Keine Aufzüge.

X Fenster/Außenverglasung/Innenverglasung

Als Kunststofffenster Markenprodukt. Rahmenfarbe weiss. Wärme- und Schallschutz nach gesetzlicher/ behördlicher Vorgabe.

XI Außentüren/Innentüren

Eingangstür als Anlage in Aluminium, als Markentür. Ausführung ansonsten nach behördlicher/ gesetzlicher Vorgabe.

Innentüren als Holztüren mit den Vorgaben nach Norm für Klimaklasse und Schallschutzklasse. Türen mit Edelstahlbeschlägen. Vorgerichtet nach Wahl der Mieterin für Profilzylinder.

XII Bodenbeläge

Als PVC- Vinyl Material. Linoleum. Materialpreis laut Preisliste 25 Euro brutto pro m².

Sockelleisten als Kernsockelleisten Farbe nach Wahl aus dem Standardsortiment der Hersteller.

In Sanitärbereichen nach Wahl der Mieterin Fliesen, Farbe vorzugsweise weiss, Größe bis 30/30 cm. Rutsicherheitsklasse R9.

XIII Fliesenarbeiten

In Sanitärbereichen wird mit einer Fliese analog der Bodenfliese türhoch gefliest. Ggf. unterbrochen durch eine Dekoleiste.

XIV Malerarbeiten

Alle nicht wie an anderen Orten festgelegt belegten Oberflächen werden malermäßig beschichtet. Ggf. nach Vorgabe des Mieters, wenn dies ohne Mehrkosten möglich ist. Farbe vorzugsweise weiß.

XV Sonnenschutz/Beschattung

Außenjalousien, in den Räumen bedient, mit Elektroantrieb.

Folgende Räume erhalten diese Ausstattung:

Funktionsraum
Behandlungsraum 2
Ultraschall
Behandlung 1
Anmeldung
Büro
Behandlung 3

Diese werden durch den Vermieter dargestellt.

XVI Schlosserarbeiten

Nach Norm entsprechend VOB und gesetzlicher Behördenmäßiger Vorgabe.

XVII Schließanlage/Klingelanlage

Elektrischer Türöffner vorgerichtet.

Zur Tür wird ein CAT 6 Kabel, vom Serverraum aus, geführt, ebenso zum Standort einer Türsprechstelle einer Klingelstelle.

Nach den Vorgaben wie oben vorbereitet.

Aktive Komponenten werden durch den Mieter beschafft und eingebaut.

XVIII Außenanlagen

Die überlassenen Parkplätze in einer Größe von ca. 2,50/5,00 m werden gepflastert mit den entsprechenden Abtrennungsmarkierungen, als Rechteckpflaster, betonrau.

Die Ausführung der anderen, laut Plan befestigten, Flächen erfolgt analog zu den oben beschriebenen Pflasterflächen.

XIX Diverses

Die Mietpartei ist berechtigt, an der Außenfassade des Gebäudes und / oder im Flur- bzw. Eingangsbereich der Praxisräume ein den Vorgaben des Berufsrechts und der Ärztekammer Rheinland-Pfalz entsprechendes Praxisschild anzubringen. Ebenso ein Hinweisschild in der Außenanlage. Lage und Größe sind mit dem Vermieter abzustimmen.

XX Reinigung

Die Übergabe erfolgt in gewischem Zustand.

XXI Küchen

Die Anschlüsse für Küche und Teeküche werden durch den Vermieter nach Vorgabe der Mieterin vorbereitet. (Ausstattung durch den Mieter)

Miete

Die zukünftige Miete beträgt €/qm und Monat als Kaltmiete. Es handelt sich um eine Bruttomiete entsprechend des Umsatzsteuergesetzes.

Die dazugehörige Wohn- /Gebäude-/Gewerbe-fläche bemisst sich nach der einschlägigen Richtlinie:

Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung e. V. Wiesbaden: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)“ (in Anlage abgedruckt).

Die Mietfläche wird bei Übergabe der Flächen an die Mieterin gemeinsam aufgemessen. Das Protokoll ist dann auch gemeinsam zu unterzeichnen.

Es wird eine Festmietzeit von zuerst 15 Jahren festgelegt. Der Mieter hat drei Optionen zur Verlängerung dieser Zeit von 3x 5 Jahren.

Will der Mieter diese Optionen nicht nutzen so muss er das 3 Monate vorher schriftlich ankündigen. Der Festvertrag endet dann.

Nach Ende der festen Mietzeit wird der Vertrag als Vertrag mit unbestimmter Laufzeit fortgesetzt. Beide Vertragspartner können mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich kündigen. Wirksam wird die Kündigung dann jeweils mit dem Ende des Kalenderjahres.

Die gesetzlichen Sonderkündigungsrechte, insbesondere § 543 BGB, bleiben unangetastet.

Die Vertragspartner vereinbaren Sonderkündigungsrechte.

Die Ausübung der Sonderkündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die Frist zur Sonderkündigung beträgt 4 Wochen zum Quartalsende.

Ein Sonderkündigungsrecht eines jeden Partners ist gegeben:

im Falle des vollständigen oder teilweisen Verlustes der vertragsärztlichen Zulassung, einer Entziehung oder der Ruhendstellung der Approbation als Arzt, Berufsunfähigkeit oder Tod eines Partners der Gemeinschaftspraxis

wenn die Zulassungsgremien der KV Rheinland-Pfalz bzw. die KV Rheinland-Pfalz die vertragsärztliche Zulassung mangels Versorgungsbedarfs nicht ausschreiben oder wenn trotz Ausschreibung der vertragsärztlichen Zulassung diese nicht binnen eines Quartals nach dem geplanten Ausscheidenszeitpunkt bestandskräftig im Anrechnungsfaktor 1,0 nachbesetzt ist

wenn einer der Partner seinen Vertragsarztsitz verlegt.

Die Übertragung dieses Mietvertrags an einen geeigneten Nachfolger bedarf der Zustimmung des Vermieters. Sie darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Kaltmiete unterliegt ab dem 1.7.2023, spätestens aber ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Übergabe der Wertsicherung. Diese Wertsicherung orientiert sich an der Erhöhung oder der Ermäßigung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex in Deutschland.

Nach einer Wertsicherung ist die neue Miete 1 Jahr fest. Die Anpassung erfolgt dann entsprechend der Änderung des Lebenshaltungskostenindex seit der letzten Festsetzung.

Die Anpassung der Miete kann von jedem Vertragspartner verlangt werden. Die Anpassung der Miete richtet sich nach dem Lebenshaltungskostenindex. Zugrunde gelegt wird ein Lebenshaltungskostenindex mit der Basis 2015 und dem Stand von 117,3 (Stand Mai 2022).

Eine Anpassung der Miete ist zulässig soweit seit dem letzten Mal eine Änderung um 10 %-Punkte stattgefunden hat. Die Änderung kann verlangt ab dem Zeitpunkt zu dem die Marke überschritten wurde.

Die Nebenkosten werden entsprechend der Betriebskostenverordnung abgerechnet. Der aktuelle Stand mit Ergänzung von weiteren zulässigen Nebenkosten, die abgerechnet werden können, ist wie folgt:

Aufstellung der Betriebskosten (Anlage zum Mietvertrag)

Betriebskosten sind die in § 1 und § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) In der jeweils geltenden Fassung bezeichnete Kosten. Betriebskosten sind danach die nachstehenden Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Derzeitige Fassung:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, sowie sonstige Grundbesitzabgaben wie zum Beispiel Niederschlagswassergebühren, Kosten der Straßenreinigung.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Einrichtungen sowie von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (einschließlich der Abgasanlage)

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung (ggf. einschließlich der Kosten eines notwendigen Wechsels der Erfassungsgereäte) sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme,

auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a. Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend des Buchstabens a.

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a.

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser,

auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a.

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Dachrinnen, Mülltonnen, Fahrkorb und Schacht des Aufzuges sowie der gemeinsam genutzten Außenflächen.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen, einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung und der elektrischen Anlage

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, sowie die Verbrauchsgegenstände dazu. Ebenso Kosten der Wartung und Unfallverhütung, insbesondere bei der Stromversorgungsanlage aber auch bei Anlagen wie Kompensationsanlage, Einbruchmeldeanlage, ELA, Schwachstromanlagen und Anlagen zur Übertragung von Sprach- und Datensignalen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage, sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Kosten der Beseitigung von Schnee- und Eis, sowie Kosten der Vor- und Unterhaltung der entsprechenden Einrichtungen.

18. Kosten der Vorhaltung, der Unterhaltung, Wartung und des Betriebs von Lüftungsanlagen.

19. Kosten der Vorhaltung, Unterhaltung, des Betriebs (Leasing, Miete usw.) sowie der Wartung von Einrichtungen zur Brandsicherung und Brandbekämpfung, wie Rauchmelder, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher, automatische Feuerlöschanlagen, sowie sonstige Anlagen in diesem Zusammenhang.

20. Kosten für Betrieb, Gebrauch und Wartung

einer Fassadenbefahranlage, von Garagentoren sowie technischen Zugangsbeschränkungen (z.B. Codekartensysteme), der Be- und Entlüftungsanlagen, der zentralen Kälteanlage, der Klimaanlage, aller sonstigen vorstehend oder in der Betriebskostenverordnung nicht erwähnten technischen Anlagen oder Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks nebst Tiefgarage wie insbesondere Notstromaggregate, Notstrombeleuchtungen, Klingel- und Sprechanlagen.

20. Wartung, Reinigung

Kosten der Dachrinnenreinigung, ggf. notwendige Reinigung Öltank, Leasing und Wartung von Geräten, wie zum Beispiel Rauchmelder, Wartung von Feuerlöscher, regelmäßige Beprobung des Trinkwassers, Kosten von Eichungen von Zählern.

21. Öffnungsklausel

Entstehen Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV nach Vertragsschluss neu, so können diese vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Den Umlageschlüssel setzt der Vermieter in diesem Fall nach billigem Ermessen fest, sofern im laufenden Mietverhältnis noch kein Umlageschlüssel festgelegt wurde. Er ist in diesem Fall auch berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen.

Sollte im Zuge der Weiterentwicklung der Rechtsprechung und der Technik eine Erweiterung von technischen Einrichtungen zweckmäßig sein, so ist der Vermieter auch berechtigt die Kosten dieser Einrichtung als Betriebskosten umzulegen. Die Absicht ist rechtzeitig (in der Regel drei Monate vorher) anzukündigen.

Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten i.S. von § 2 BetrKVO künftig auf die Mieter umzulegen und die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in angemessener Höhe neu festzulegen.

22. weitere sonstige Betriebskosten im Sinne § 2 Ziff. 21 der Betriebskostenverordnung

- Die Kosten für die regelmäßige Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder
- Überprüfungs-kosten des Abflussrohres
- Reinigung von Abwasseranlagen
- Beleuchtungskosten für den Heizraum (wenn Sie nicht beim Allg-einstrom erfasst werden)
- Reinigung der Lichtschächte
- Reinigung der Müllbehälter
- Aufwendungen für eine Videoüberwachungsanlage
- Wartung der Alarmanlage
- Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen
- Wartungskosten für installierte Haustechnik
- Spülung der Fußbodenheizung
- Wartung des Blitzableiters
- Wartung von Feuerlöschern und brandschutztechnischen Einrichtungen (Brandmelde- und Sprinkleranlagen)
- Reinigung von Dachrinnen
- Wartung von C=2-Warnanlagen in den Tiefgaragen
- Kosten für die Reinigung von Glasdächern oder Rollläden
- E-Check (Prüfkosten der Elektroinstallation)

Notwendige Schönheitsreparaturen wird der Mieter zu gegebener Zeit auf seine Kosten durchführen.

Bis zum 30.01.2023 ist eine Kaut-ion von € zu zahlen.

Alternativ können auch alle anderen Sicherungsmittel, nach dem bürgerlichen Gesetzbuch, hier zum Einsatz kommen. Falls Bürgschaften gestellt werden, so müssen diese den Verzicht auf die Vorausklage und auch ein Verjährungsverzicht bis zum 31.12.2050 enthalten sein.

Nach Ende der Mietzeit sind vom Mieter eingebrachte Gegenstände rückstandslos zu entfernen.

Der Mieter verpflichtet sich auch am Objekt produzierten Strom entsprechend seines Verbrauchs abzunehmen. Die Abnahme erfolgt zu ortsüblichen Ökostromtarifen, vornehmlich des örtlichen Residenten.

Die Wirksamkeit dieses Vorvertrages steht unter der auflösenden Bedingung, dass das oben beschriebene Bauvorhaben nicht entsprechend des Inhalts der Anlage 1 und / oder Anlage 2

durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde genehmigt wird oder die Mieterbaubeschreibung nicht umgesetzt wird.

Die Parteien dieses Vorvertrages sind bei den hiesigen Konditionen vom Stand Oktober 2022 ausgegangen. Die finale Formulierung und inhaltliche Ausgestaltung von vorstehenden Regelungen und den noch nicht in diesem Vertrag berücksichtigten Regelungen bleiben dem Mietvertrag vorbehalten.

Idar-Oberstein,

Idar-Oberstein,

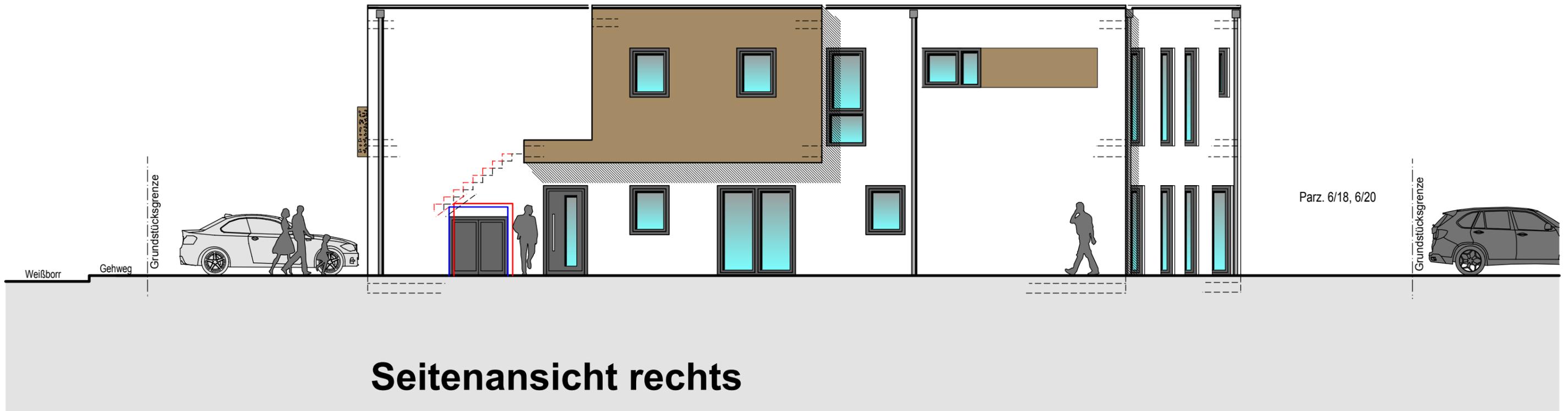
.....
Vermieter

.....
Mieter

Anlage 01: Genehmigte Bauvoranfrage

Anlage 02: Tektur Mietobjekt

Anlage 03: Richtlinie Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung

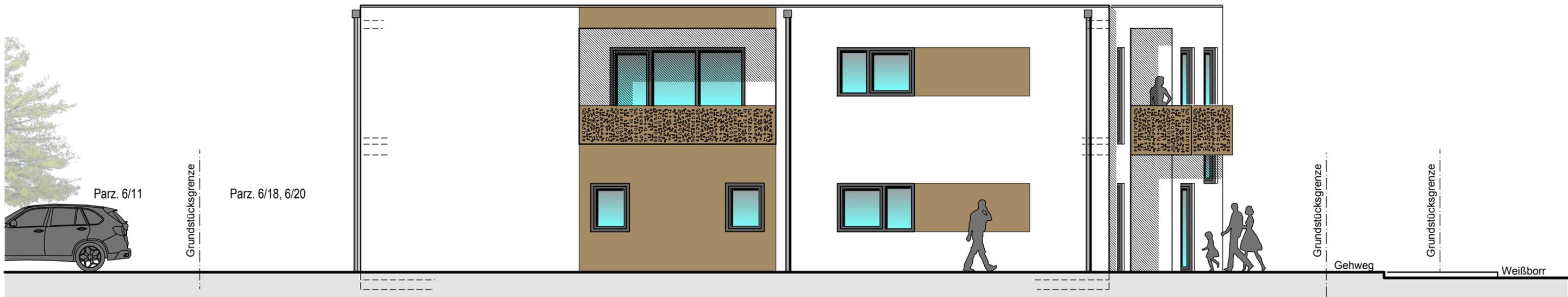


Bauvorhaben: **Neubau einer Kinderarztpraxis mit Wohnungen**
 Weißborr 3
 55743 Idar - Oberstein

Bauherr: **Budau Familien KG**
 Mackenrodter Weg 5-9
 55743 Idar - Oberstein

M 1:100

<p>ARCHITEKTURBÜRO PETER BALLAT</p>	<p>ENTWURF PLANUNG BAULEITUNG</p>
	<p>HAUPTSTR. 9 MITTELREIDENBACH TEL. 06784-981023 FAX. 06784-981025</p>



Seitenansicht links



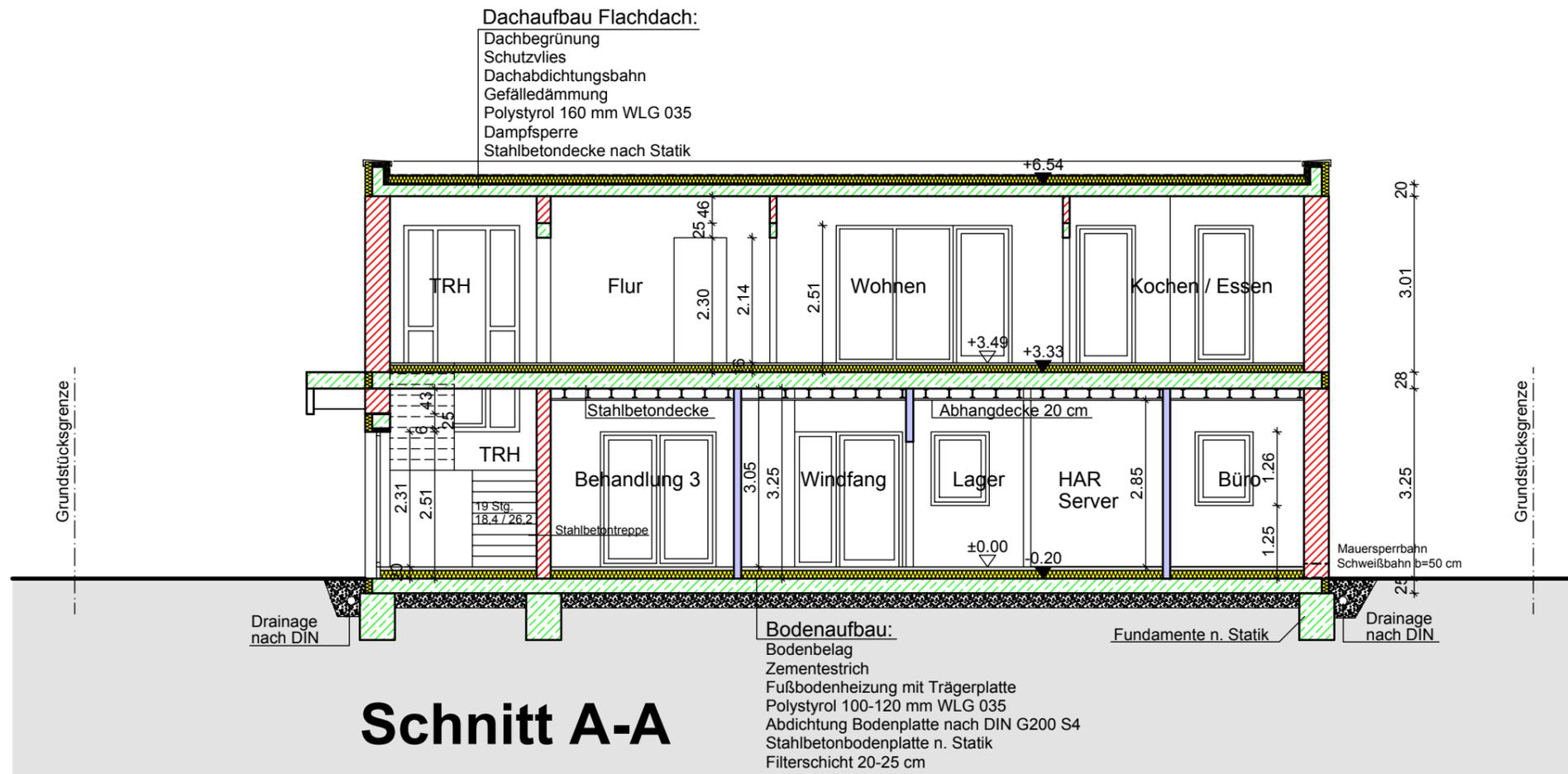
Rückansicht

Bauvorhaben: **Neubau einer Kinderarztpraxis
mit Wohnungen**
Weißborr 3
55743 Idar - Oberstein

Bauherr: **Budau Familien KG**
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar - Oberstein

M 1:100

<p>ARCHITEKTURBÜRO PETER BALLAT</p>	<p>ENTWURF PLANUNG BAULEITUNG</p>
	<p>HAUPTSTR. 9 MITTELREIDENBACH TEL.06784-981023 FAX.06784-981025</p>

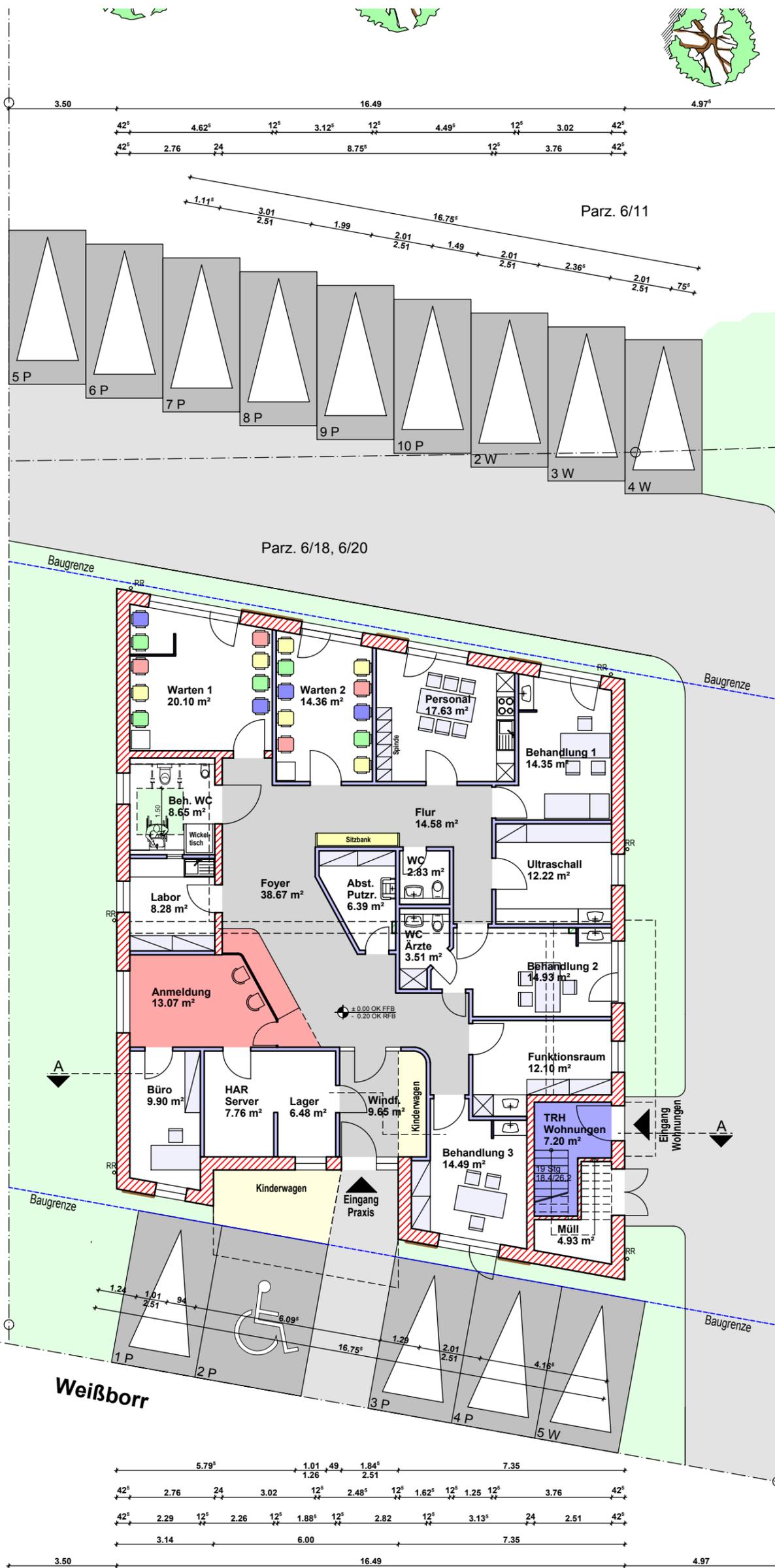


Bauvorhaben: **Neubau einer Kinderarztpraxis
 mit Wohnungen
 Weißborr 3
 55743 Idar - Oberstein**

Bauherr: **Budau Familien KG
 Mackenrodter Weg 5-9
 55743 Idar - Oberstein**

M 1:100

	ENTWURF PLANUNG BAULEITUNG
	HAUPTSTR. 9 MITTELREIDENBACH TEL.06784-981023 FAX.06784-981025



Erdgeschoss Praxis

M 1:150

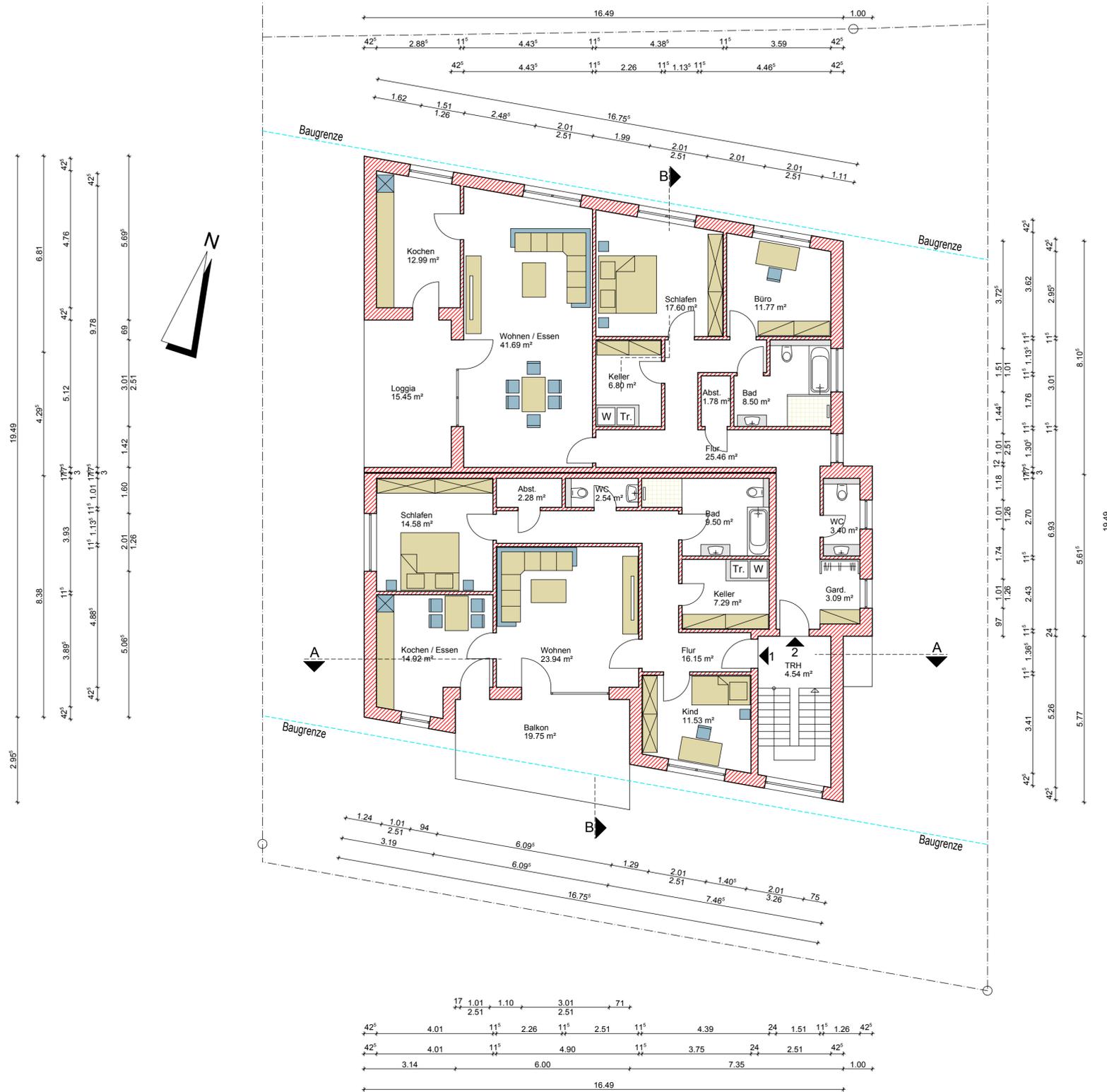
Bauvorhaben:
**Neubau einer Kinderarztpraxis
 mit Wohnungen**
 Weißbarr 3
 55743 Idar - Oberstein

Bauherr:
Budau Familien KG
 Mackenrodter Weg 5-9
 55743 Idar - Oberstein



**ENTWURF
 PLANUNG
 BAULEITUNG**

HAUPTSTR. 9
 MITTELREIDENBACH
 TEL. 06784-981023
 FAX. 06784-981025



Obergeschoss Wohnungen

**ARCHITEKTURBÜRO
PETER
BALLAT**

**ENTWURF
PLANUNG
BAULEITUNG**

HAUPTSTR. 9
MITTELREIDENBACH
TEL.06784-981023
FAX.06784-981025

Bauvorhaben: **Neubau einer Kinderarztpraxis
mit Wohnungen
Weißbarr 3
55743 Idar - Oberstein**

Bauherr: **Budau Familien KG
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar - Oberstein**

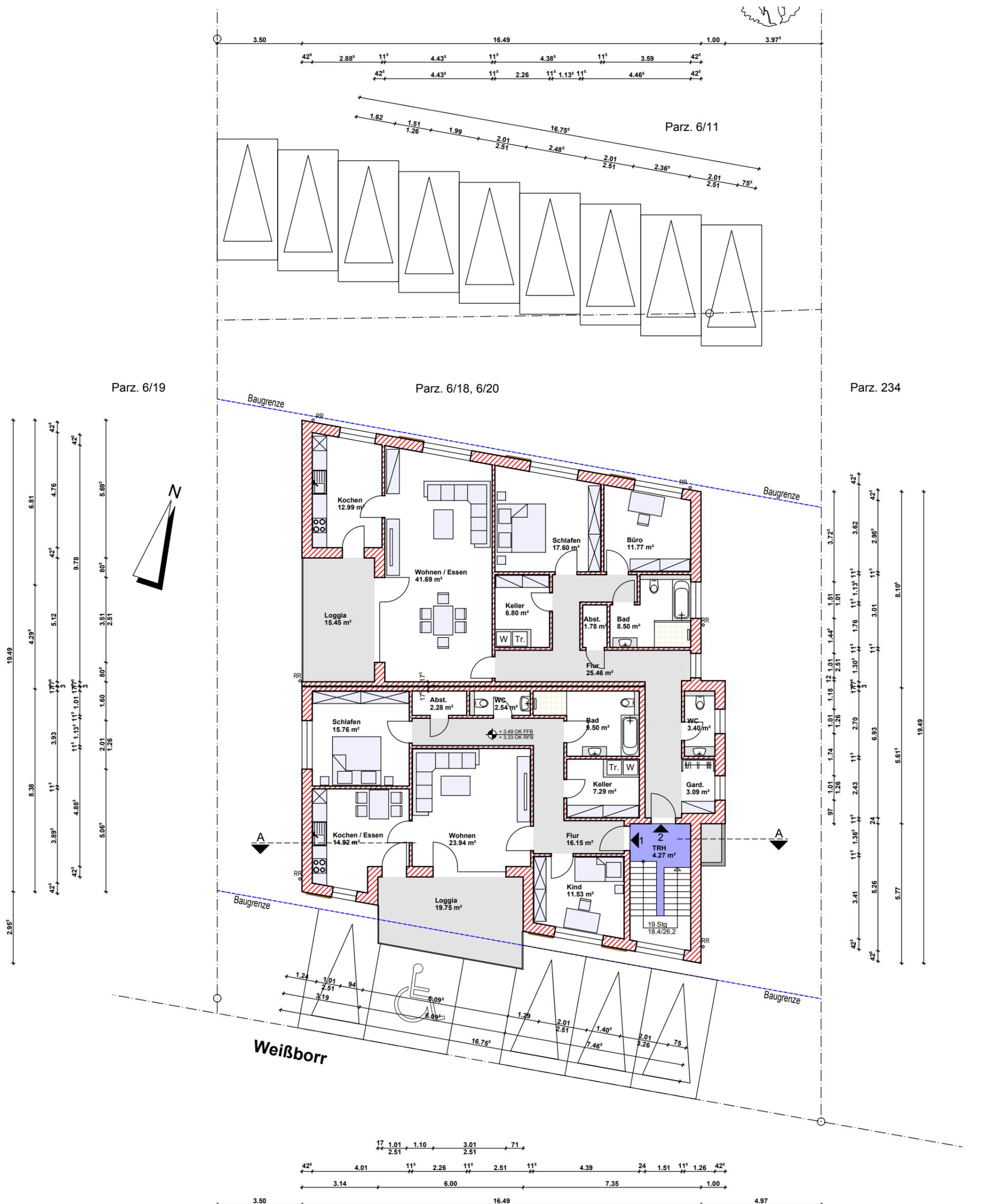
Obergeschoss 1:100

Datum: 28.06.2022

Projekt-Nr. 22-15

Der Bauherr:

Der Architekt:



Obergeschoss Wohnungen

M 1:150

Bauvorhaben:
**Neubau einer Kinderarztpraxis
 mit Wohnungen**
 Weißborr 3
 55743 Idar - Oberstein

Bauherr:
Budau Familien KG
 Mackenrodter Weg 5-9
 55743 Idar - Oberstein

**ENTWURF
 PLANUNG
 BAULEITUNG**

HAUPTSTR. 9
 MITTELREIDENBACH
 TEL.06784-981023
 FAX.06784-981025

Wohn- u. Nutzflächenberechnung

Projekt: 22-15 Budau Kinderarztpraxis mit Wohnungen

Ersteller:

Datum / Zeit: 28.06.2022 / 09:06

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohn- Nutzfläche [m²]
Nutzfläche Allgemein			
TRH		4,543	4,407
TRH	Wohnungen	12,638	12,259
Summe Nutzfläche Allgemein		17,181	16,666
Nutzfläche Praxis			
Abst.	Putzraum	6,484	6,336
Anmeldung		13,098	12,704
Behinderten WC		8,653	8,393
Behandlung 1		14,360	13,929
Behandlung 2		14,932	14,527
Behandlung 3		14,495	14,060
Büro		9,897	9,600
Flur		14,679	14,239
Foyer		38,766	37,596
Funktionsraum		12,193	11,827
HAR	Server	7,764	7,532
Labor		8,308	8,058
Lager		6,476	6,282
Personal		17,669	17,139
Ultraschall		12,258	11,890
Warten 1		20,098	19,495
Warten 2		14,361	13,930
WC		2,861	2,775
WC	Ärzte	3,542	3,435
Windfang		9,651	9,362
Summe Nutzfläche		250,545	243,109

Wohn- u. Nutzflächenberechnung

Projekt: 22-15 Budau Kinderarztpraxis mit Wohnungen

Ersteller:

Datum / Zeit: 28.06.2022 / 09:06

Hinweis:

Wohnfläche Wohnung 1

Abst.	2,283	2,214
Bad	9,502	9,217
Balkon	14,637	7,318
Flur	16,146	15,662
Keller	7,291	7,072
Kind	11,534	11,188
Kochen / Essen	14,923	14,475
Schlafen	14,576	14,139
WC	2,535	2,459
Wohnen	23,937	23,218
Summe Wohnfläche Wohnung 1	117,364	106,962

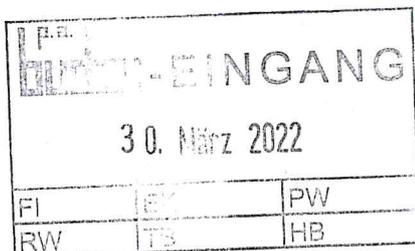
Wohnfläche Wohnung 2

Abst.	1,778	1,724
Bad	8,497	8,242
Büro	11,768	11,415
Flur	25,462	24,698
Gard.	3,087	2,995
Keller	6,803	6,599
Kochen	12,987	12,597
Loggia	15,450	7,725
Schlafen	17,599	17,071
WC	3,401	3,299
Wohnen / Essen	41,692	40,442
Summe Wohnfläche Wohnung 2	148,524	136,807

Gesamtsumme	533,614	503,544
--------------------	----------------	----------------

Postzustellungsurkunde

Budau Familien KG
 Mackenrodter Weg 5-9
 55743 Idar-Oberstein



Bauaufsicht
 Georg-Maus-Straße 1
 55743 Idar-Oberstein
 Ansprechpartner/in
 Name: Herr Baumann
 Zimmer: I 121
 Telefon: 06781/64-653
 Telefax: 06781/64-448
 E-Mail: ulrich.baumann@idar-oberstein.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
 60-63-00104/2022-02

Datum
 28.03.2022

Grundstück: Idar-Oberstein, Weißborr
Lagedaten: Gemarkung Göttschied, Flur 8, Flurstücke 6/20, 6/18, 6/11

Vorhaben: Voranfrage: Neubau Arztpraxis und Wohnungen

Bauvorbescheid (einschl. Kostenfestsetzung)

Auf Ihren Antrag wird Ihnen gemäß § 72 i.V.m. § 61 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der geltenden Fassung unbeschadet privater Rechte Dritter die bauordnungsrechtliche Genehmigung für das o.a. Bauvorhaben auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen und nach Maßgabe der beigefügten Bedingungen, Auflagen und Hinweise in Aussicht gestellt. Wir bitten zu beachten, dass bei Vorlage eines vollständigen Bauantrages weitere Bedingungen und Auflagen in Betracht kommen können. Dieser Bauvorbescheid gilt 4 Jahre.

Auflagen und Bedingungen:

Die Größe der Arztpraxis darf die Größe der Wohnungen nicht überschreiten. Die Praxisnutzung muss im Verhältnis zur Wohnnutzung untergeordnet sein.

Hinweise:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gö-3 "In Hahrach". Dieser Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

vordere Baugrenze: 5,0 m
 hintere Baugrenze: 25,0 m
 Bautiefe: 20,0 m

Bankverbindungen

Kreissparkasse Birkenfeld IBAN DE30 5625 0030 0000 0008 25 BIC BILADE55XXX
 Volksbank Hunsrück-Nahe eG IBAN DE81 5606 1472 0006 7169 58 BIC GENODED1KHK

Allgemeine Kontaktdaten

Telefon: 06781 64-0
 Telefax: 06781 64-444
 E-Mail: stadtverwaltung@idar-oberstein.de
 Internet: www.idar-oberstein.de

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE 88ZZZ00000074918

Alle von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten werden wir nur zu dem angegebenen Zweck verarbeiten und nur für den Zeitraum der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten speichern.

Bauweise : offen (nur Einzel- und Doppelhäuser)

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Anzahl der Vollgeschosse: max 2

Dachneigung:

Hauptgebäude: 15-42 Grad

Nebenanlagen: 0-42 Grad

Eine bauordnungsrechtliche Überprüfung hat **nicht** stattgefunden.

Der **Bauvorbescheid** kann auf schriftlichen Antrag, der **vor** Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist, verlängert werden.

Gebührenfestsetzung:

Die Verwaltungsgebühr für diesen Bescheid wird hiermit gemäß §§ 2 (4) und 10 (1) des Landesgebührengesetzes (LGebG) vom 03.12.1974 (GVBl. S. 578) in der geltenden Fassung i.V.m. § 1 (1) und Ziffer 1.3.1 der Anlage 1 zur Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 09.01.2007 (GVBl. S. 22) zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 04.12.2012 (GVBl. S. 380) auf

150,00 €

festgesetzt. Die genaue Aufschlüsselung der einzelnen Gebührenpositionen ist der als Anlage beigefügten „Gebührenberechnung“ zu entnehmen.

Wir bitten Sie die festgesetzte Gebühr **innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe dieses Bescheides** auf eines der Konten der Stadtkasse zu überweisen. Bitte geben Sie bei der Überweisung folgendes an: „**PK-Nr.: 19048, Az.: 00104-22-02**“.

Der Gesamtbetrag ist innerhalb der angegebenen Frist auch im Falle des Widerspruches zu zahlen, da gemäß § 80 (2) Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) die aufschiebende Wirkung des Widerspruches bei der Anforderung von Verwaltungsgebühren entfällt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Stadtverwaltung Idar-Oberstein einzulegen. Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Georg-Maus-Straße 1, 55743 Idar-Oberstein,

2. durch Email mit qualifizierter elektronischer Signatur¹ an:

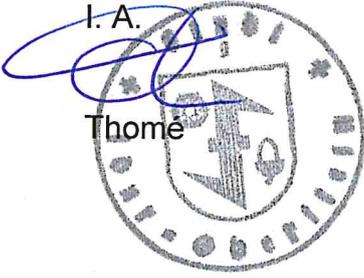
¹ vgl. Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (Abl. EU Nr. L 257 S. 73).

STV-Idar-Oberstein@poststelle.rlp.de

erhoben werden.

I. A.

Thome



Gebührenberechnung gem. Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen

für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht

(Besonderes Gebührenverzeichnis)

vom 9. Januar 2007 in der Fassung vom 4. Dezember 2012

Ziffer 1.3.1 Bauvorbescheid

Grundgebühr gewerblich / freiberuflich genutzte Gebäude 150,00 €

Die Gesamtsumme (Gebühren und Auslagen) aus der vorstehenden Berechnung beträgt 150,00 €.

Rechtsgrundlagen

Landesgebührengesetz für Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3. Dezember 1974 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert am 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 364)

Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 9. Januar 2007 in der Fassung vom 4. Dezember 2012

Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) Vom 8. November 2007

Kostenordnung zum Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVGKostO) vom 11. Dezember 2001 (BS 2010-2-3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 12.09.2012 (GVBl. S. 311, 313)

Landesverordnung über Prüfsachverständige für Standsicherheit vom 4. Dezember 2012

Befreiungen/Ausnahmen

Es wird beantragt eine

Ausnahme

Befreiung von

**Festsetzungen im B-Plan Bauliche Nutzung
Hier WR -Reines Wohngebiet**

nach § 69 Abs.2 in Aussicht zu stellen

Begründung:

sh. beiliegendes Anschreiben

Bauvorlagen

Dem Antrag sind beigefügt:

2 -fach Lageplan

_____ -fach Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

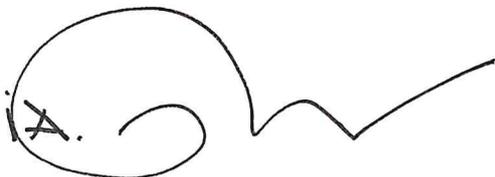
2 -fach Baubeschreibung

_____ -fach sonstige Unterlagen (z. B. Abstandsflächenplan, Geländeschnitte)

Ort, Datum

**Idar-Oberstein
23.02.2022**

Unterschrift des Antragstellers



Unterschrift des Entwurfsverfassers



Hat vorgelegen
Idar-Oberstein,
28. MRZ. 2022
Stadtverwaltung Idar-Oberstein
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Architekturbüro Peter Ballat, 55758 Mittelreidenbach

An die
Stadtverwaltung Idar – Oberstein
Untere Bauaufsicht
Georg – Maus – Str. 1
55743 Idar – Oberstein

Idar-Oberstein, 25.02.2022

Bauvoranfrage

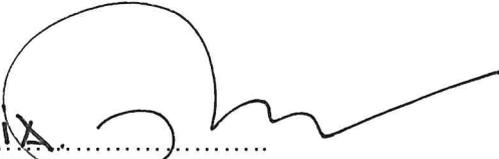
Die Budau Familien KG Mackenrodter Weg 5-9, 55743 Idar – Oberstein ist Eigentümer der Grundstücke Flur 8, Flurstücke 6/20, 6/18, 6/11 Gemarkung Göttschied. Die Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. GÖ-3 in Hahrach. Im Besitz sind die Grundstücke Weißborr 3, 5 und 7. Alle drei Grundstücke liegen im WR – reines Wohngebiet. Das Grundstück im Weißborr 3 soll nun bebaut werden.

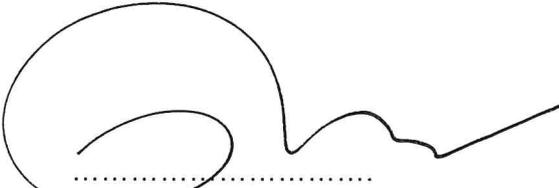
Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude. Im Erdgeschoss soll eine Kinderarztpraxis für zwei in Idar – Oberstein tätige Kinderärzte entstehen. Die Nutzfläche soll ca. 200 qm betragen. Im Obergeschoss sind eine oder zwei Wohnungen mit getrenntem Zugang geplant. Im Außenbereich ist eine ausreichende Zahl an Parkplätzen vorgesehen. Die Errichtung der Praxis entspricht in diesem Bereich nicht den Festsetzungen der baulichen Nutzung.

Die Budau Familien KG bittet daher um die Befreiung im Bezug auf das WR-Gebiet und die Bebauung mit einer Kinderarztpraxis zu genehmigen. Das Grundstück bietet für diesen Nutzungszweck eine sehr gute Anfahrt- und Parkmöglichkeit.

Für einen positiven Bescheid wären wir Ihnen, auch im Hinblick auf eine zu begrüßende und notwendige Arztpraxis, sehr verbunden.

Wir bedanken uns im Voraus für Ihre Bemühungen.


.....
Budau Familien KG


.....
Peter Ballat, Architekt



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



**Richtlinie
Juni
2017**

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)

Kompetenzgruppe Flächendefinition

Dirk Blaurock
Sabine Georgi
Markus Grandjean
Prof. Marc Grief
Dr. Ira Hörndler
Ralf Molter
Lutz Peters
Dr. Nina Vusatiuk

Titelfotos:

pixabay.com treppen-shopping-center-shop-906720
pixabay.com buerokomplex-glasfassade-1006107
pixabay.com architektur-alt-altes-gebäude-1541082



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de

Artikel-Nr. RL-006-2017

Stand: 1. Juni 2017

A. Vorbemerkungen

Wenn im Zusammenhang mit einer Immobilie ein Mietverhältnis begründet wird, dann spielt die Mietfläche eine entscheidende Rolle, zumal es eine gesetzlich verbindliche Definition der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude bislang nicht gibt. Es war deshalb schon immer von besonderem Interesse, sich nicht nur mit der Miete pro Quadratmeter, sondern auch mit der Definition der Mietfläche zu befassen.

Die Mietflächendefinitionen der gif haben sich als Standard für die Mietflächenermittlung am Markt etabliert.

Die MFG definiert die Mietfläche von gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden. Sie baut auf der DIN 277-1 auf. Die MF/G 2012 hatte die damals gültige DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau, 2005 zur Grundlage. Diese DIN 277 wurde aufgrund europarechtlicher Vorgaben novelliert. Die neue DIN 277 gilt seit Januar 2016.

Hinweis: Die jetzige Novellierung der MFG erfolgt als Anpassung an die DIN 277-1, die im Januar 2016 neu veröffentlicht wurde.

Änderungen gegenüber MF/G 2012:

- ◆ Anpassung an die DIN 277-1, 2016
- ◆ Häufig gestellte Fragen, die bisher in Praxistipps und auf der Homepage beantwortet wurden, wurden direkt in Text und Graphiken integriert.
- ◆ Zur besseren Unterscheidung und als Anwendungshilfe wurde die neue Kurzbezeichnung MFG verwendet.

Für die Vermietung von Wohnraum gibt es die Richtlinie MFW, die in gemischt genutzten Gebäuden zusammen mit der MFG anzuwenden ist. Der im Handel verwendete Begriff der Verkaufsfläche wird in der Richtlinie MFV definiert und kann aus der Mietfläche MFG über Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden.

Frühere Richtlinien:

MF-B, April 1996; MF-H, Juli 1997; MF-G, November 2004; MF/G, Mai 2012

B. Anwendung und Abgrenzung

Die vorliegende Richtlinie wurde von der Kompetenzgruppe Flächendefinition erarbeitet und von der gif e.V. verabschiedet.

Die Richtlinie ist eine etablierte Hilfe zur Standardisierung. Sie soll nur als Ganzes verwendet werden. Wird bei der Verwendung von ihr abgewichen, ist dies unmittelbar unter Bezugnahme auf die Richtlinie MFG sowohl im Text als auch in Darstellung und Nachweis (gemäß 3.2) zu verdeutlichen. In allen anderen Fällen soll jede Bezugnahme auf die Richtlinie MFG unterbleiben.

Die MFG gilt als Marktstandard zur Berechnung von Mietfläche für gewerblichen Raum. Sie findet Anwendung auf alle gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäude und sinngemäß auch auf (vorübergehend) nicht vermietete und eigengenutzte Flächen. Die Richtlinie MFG-2017 novelliert und ersetzt die MF/G-2012, welche ihrerseits die MF-G-2004 ersetzt hatte, die wiederum die beiden vorhergehenden Richtlinien zur Mietflächenermittlung für Büro- und Handelsraum (MF-B-1996 und MF-H-1997) abgelöst hat.

Hinweis: Die Kenntnis der DIN 277-1 ist für den Anwender der Richtlinie MFG unabdingbar.

Die MFG baut auf dem Definitionsvorrat der DIN 277-1 (Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau, Januar 2016) auf. Bei der DIN 277-1 handelt es sich nicht um eine Mietflächendefinition, sondern sie befasst sich mit den Grundflächen und Rauminhalten von Gebäuden. Die Richtlinie MFG legt ausgehend von diesem Flächenvorrat fest, welche dieser Grundflächen als Mietfläche anrechenbar sind. Außerdem wird zwischen exklusiv und gemeinschaftlich genutzten Mietflächen unterschieden.

Die MFG zielt darauf ab, dass eine Veränderung des Zuschnitts von Mieteinheiten innerhalb eines Gebäu-

des keine Auswirkungen auf die Gesamtmietfläche des Gebäudes hat. Bei bauvorlagepflichtigen Maßnahmen und Veränderungen an Tragkonstruktion, Boden- oder Deckenaufbau wird dagegen mit Änderungen in der Gesamtmietfläche zu rechnen sein.

Hinweis: Alle Mietflächen MFG sind immer in voller Flächengröße (100%) auszuweisen. Im Einzelfall kann sich ergeben, dass eine Fläche zur Mietfläche zählt, es aber nahelegt, sie monetär nicht oder mit einer niedrigeren Miete zu berücksichtigen.

Die Richtlinie nimmt auch dafür eine Mietflächentypisierung vor (siehe 1.2.4), welche dazu dient, dass Mietflächen nach ihrer Nutzbarkeit strukturiert und (auch für eine monetäre Bewertung) transparent ausgewiesen werden.

Die Mietfläche nach der Richtlinie MFG ist in der Regel kleiner als die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277-1, da bestimmte Flächen, die zur BGF gerechnet werden, nicht zur Mietfläche zählen. Flächen, die in der DIN 277-1 nicht im erforderlichen Maße abgegrenzt sind oder nicht zur BGF zählen, jedoch als Sondermietobjekte vermietet werden sollen, werden im Kapitel 2 Sondermietobjekte aufgeführt. Solche Sondermietobjekte sind ausdrücklich anzugeben und getrennt von der MFG zu ermitteln.

C. Kopierrecht

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2017“, erlaubt.

D. Definitionen

1. Begriffsbestimmungen nach gif

1.1.	MFG-0 Keine Mietfläche nach gif.	7
1.1.1.	Nutzungsflächen (NUF).	7
1.1.2.	Technikflächen (TF)	7
1.1.3.	Verkehrsflächen (VF)	7
1.1.4.	Konstruktions-Grundflächen (KGF).	7
1.1.5.	Ausnahme: Mieterbedingte Flächenänderungen (MBF)	7
1.2.	MFG Mietfläche nach gif	8
1.2.1.	MFG-1 Exklusiv genutzte Mietfläche.	8
1.2.2.	MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche.	8
1.2.3.	MFG-2-Anteile bei anderen Vermietungsformen.	8
1.2.4.	Mietflächentypisierung	9

2. Sondermietobjekte

2.1.	Definierte Sondermietobjekte	9
2.1.1.	Freiflächen	9
2.1.2.	Kraftfahrzeugabstellflächen.	9
2.1.3.	Aktionsflächen und Kundenbedienzonen.	9
2.1.4.	Schaufenster.	9
2.2.	Sonstige Sondermietobjekte	9

3. Regeln für die Berechnung und Darstellung

3.1.	Messpunkte der Flächenermittlung.	10
3.2.	Darstellung und Nachweis.	10
3.2.1.	Tabellen	10
3.2.2.	Pläne	10

4. Graphische Erläuterungen

4.1.	Beispiel: Mietflächentypisierung.	11
4.2.	Beispiel: Flächenarten nach gif	12
4.3.	Messpunkte an Fassaden	13
4.4.	Einordnung von leichten Trennwänden.	14

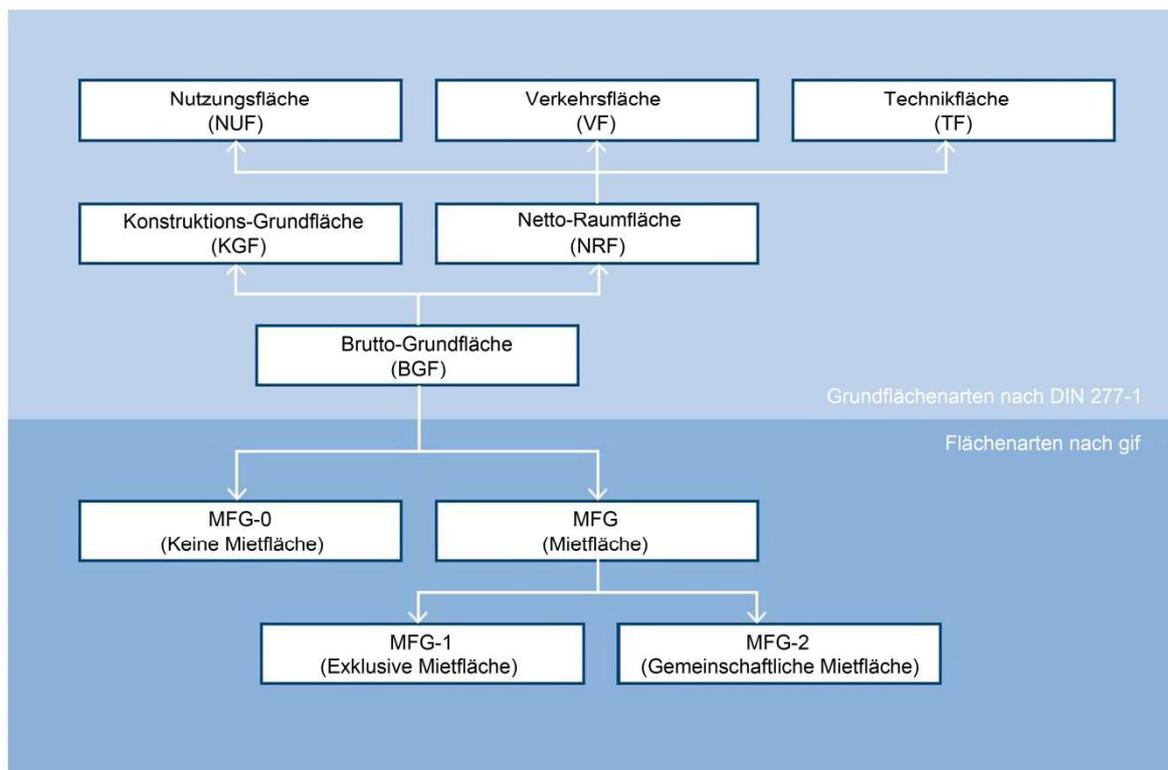
5. Mietflächenschema 15

Anhang

Musterformulierung

1. Begriffsbestimmungen nach gif

- A** Die Flächenarten dieser Richtlinie gliedern sich ausgehend von der **Brutto-Grundfläche** (BGF gemäß DIN 277-1) in MFG-0 (Keine Mietfläche nach gif) und MFG (Mietfläche nach gif).
- B** Die Unterscheidung der **Flächenarten nach gif** erfolgt in der Planungs- und Bauphase nach einer angenommenen Nutzungssituation. Das Verhältnis von MFG-0 zu MFG kann sich mit neuen Nutzungssituationen ändern.
- C** Zur Ermittlung der MFG-0 bei nur einem Mieter oder Nutzer im Gebäude wird der fiktive Fall angenommen, dass mehrere Mieter das Gebäude belegen.
- D** Die Zuordnung von **Grundflächenarten** gemäß DIN 277-1 erfolgt i. d. R. raumweise nach der überwiegenden Nutzung. **Grundflächenarten nach DIN 277-1** und **Flächenarten nach gif** gliedern sich wie folgt:



- E** Als **Mall** gilt die für den Kundenverkehr vorgesehene Erschließungsfläche einer Gruppe von Geschäften (meist in Einkaufszentren, ggf. mit dazugehörigen Eingangshallen und Windfängen). Nicht zur Mall zählen Flächen, die innerhalb einer Geschäftsfläche liegen (z. B. Rücksprünge in einer der Mall zugewandten Schaufensterfront). Als Geschäftsfläche gelten die gesamten betrieblich genutzten Grund- und Freiflächen für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro- sowie Personal- und Sozialzwecke.

1.1. MFG-0 Keine Mietfläche nach gif

Die nachfolgenden Grundflächenarten nach DIN 277-1 sind keine Mietfläche nach gif und heißen MFG-0:

1.1.1 Nutzungsflächen (NUF)

1.1.1.1 Kraftfahrzeugabstellflächen (siehe 2.1.2).

1.1.1.2 (Zivil-) Schutzräume.

1.1.2 Technikflächen (TF)

Alle Technikflächen

Hierzu gehören auch begehbare Installationsschächte mit einem lichten Querschnitt größer 1 m².

Bei der Anwendung der MFG werden als „Technikflächen“ die Grundflächen der Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst verstanden (Grundversorgung und -entsorgung), einschließlich der unmittelbar zu deren Betrieb erforderlichen Ergänzungsflächen (z.B. Lagerflächen für Brennstoffe, Löschwasser).

Hinweis: Die Grundflächen der Räume mit nutzer-/mieterspezifischen technischen Anlagen werden der Nutzungsfläche (NUF) zugeordnet und sind Mietfläche MFG.

1.1.3 Verkehrsflächen (VF)

1.1.3.1 Aufzugsschacht-Grundflächen, Treppenläufe, Zwischenpodeste und Rampen; ausgenommen sind Treppenausgleichsstufen (einschließlich solche ersetzende Rampen), sowie Geschosspodeste mit direktem Zugang ins Freie oder in eine Geschossebene, sofern diese nicht 1.1.3.2 bis 1.1.3.6 zugerechnet werden.

1.1.3.2 Grundflächen, die nicht allseitig in voller Höhe umschlossen oder nicht überdeckt sind.

1.1.3.3 Grundflächen von Räumen, die baulich vollkommen durch Wände und Decken von anderen Räumen abgetrennt sind und welche ausschließlich TF erschließen.

1.1.3.4 Wege, Treppen und Balkone, deren ausschließlicher Zweck der Flucht und Rettung dient.

1.1.3.5 Fahrzeugverkehrsflächen.

1.1.3.6 Ladenstraßen/Malls.

1.1.4 Konstruktions-Grundflächen (KGF)

Hinweis: Brandschutzeigenschaften sind kein Kriterium für die Zuordnung nach MFG.

1.1.4.1 Außenwand-Konstruktions-Grundflächen (AKF): Grundflächen von Außenwänden einschließlich deren Konstruktionshohlräume, sowie von äußeren Umwehrungen.

1.1.4.2 Innenwand-Konstruktions-Grundflächen (IKF): Grundflächen von aufgehenden Bauteilen wie Wände und Stützen, die zur konstruktiven, d. h. tragenden und/oder aussteifenden Raumbildung eines Gebäudes notwendig sind.

1.1.4.3 Grundflächen von nicht begehbaren Installations- und Aufzugsschächten oder Installations- und Aufzugsschächten bis 1 m² lichten Querschnitt, sowie von Pfeilern und Schornsteinen.

1.1.4.4 Grundflächen der Umschließungswände von solchen Flächen, die keine Mietfläche nach gif sind.

1.1.5 Ausnahme:

Mieterbedingte Flächenänderungen (MBF)

1.1.5.1 Grundflächen werden nicht der MFG-0 zugeordnet, wenn sie nur infolge einer mieterbedingten Flächenänderung der MFG-0 zuzurechnen wären.

Grundflächen, die mieterbedingt nicht mehr der BGF zuzurechnen wären (z. B. Deckenöffnungsflächen), sind weiterhin der Grundflächenart zuzuordnen, welcher sie vor der mieterbedingten Flächenänderung zugeordnet waren.

1.1.5.2 Wenn nichts anderes vereinbart wurde, gelten bauliche Veränderungen für oder durch den Mieter als mieterbedingt, sofern diese nicht für den vertraglich vereinbarten Miet-, Verwendungs- oder Nutzungszweck vom Vermieter geschuldet waren.

1.1.5.3 Beim Übergang an einen Nachmieter und bei der Mietflächenermittlung nach gif in Kaufverträgen werden mieterbedingte Grundflächenänderungen nur dann als solche behandelt, wenn diese gemäß 3.2 ausgewiesen und zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart wurden.

1.2.MFG Mietfläche nach gif

Die Grundfläche, die zur Brutto-Grundfläche gehört und nicht der MFG-0 zugerechnet wird, ist Mietfläche und heißt MFG. Die Grundfläche einer Mietbereichstrennwand wird, sofern nicht MFG-0, je zur Hälfte den Anliegern zugeordnet.

In Abhängigkeit von der Vermietungssituation lässt sich die Mietfläche MFG in Mietflächen mit **exklusivem** (MFG-1) und solche mit **gemeinschaftlichem** Nutzungsrecht (MFG-2) gliedern.

Die Einordnung als Fläche mit exklusivem Nutzungsrecht wird typischerweise charakterisiert durch das Recht, andere Mieter auszuschließen und/oder das Recht, die Fläche personell und/oder sächlich zu belegen (Schlüsselrecht/Zutrittsrecht). Das Verhältnis von MFG-1 zu MFG-2 kann sich mit neuen Vermietungssituationen innerhalb eines Gebäudes oder Abschnittes ändern.

1.2.1 MFG-1 Exklusiv genutzte Mietfläche

MFG-Flächen gelten dann als exklusiv genutzte Mietfläche, wenn sie einem Mieter oder einer Mietergruppe exklusiv zuzuordnen sind. Sie heißen **exklusive Mietfläche** (MFG-1).

1.2.1.1 MFG-1-Flächen, die einem Mieter vollständig zugeordnet sind. Sie sind als **MFG-1.1** separat auszuweisen, sofern der Mieter auch Anteile an MFG-1-Flächen gemäß 1.2.1.2 hat.

1.2.1.2 MFG-1-Flächen, die einer Mietergruppe zugeordnet sind (z. B. Konferenzräume, Teeküchen etc.). Sie sind allen daran beteiligten Mietern über einen nachvollziehbaren Verteilungsschlüssel anteilig zuzurechnen und als **MFG-1.2** für jeden Mieter separat auszuweisen.

Nach dem separaten Ausweis sind beide Mietflächenarten (MFG-1.1 und MFG-1.2) zu MFG-1 zusammenzufassen.

1.2.2 MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

MFG-Flächen gelten dann als gemeinschaftlich genutzte Mietfläche, wenn sie typischerweise allen Mietern

dienen. Sie heißen **gemeinschaftliche Mietfläche** (MFG-2).

1.2.2.1 Gemeinschaftliche Mietflächen sind allen daran beteiligten Mietern über einen nachvollziehbaren Verteilungsschlüssel anteilig zuzurechnen. In der Regel erfolgt die Zuordnung der MFG-2-Anteile gebäudeweise und geschoßübergreifend. Bei Gebäuden, die in Teilen nicht nach der gif-Richtlinie MFG vermietet sind, ist 1.2.3 zu beachten.

1.2.2.2 In Abhängigkeit von der jeweiligen Vermietungssituation kann eine **abschnittsweise Gliederung** definiert werden (z. B. Geschosse, Bauabschnitte oder Bauteile). Innerhalb dieser Abschnitte werden die gemeinschaftlichen Mietflächen addiert und den Parteien anteilig zugeordnet.

1.2.3 MFG-2-Anteile bei anderen Vermietungsformen

Bei Gebäuden, die in Teilen nicht nach der gif-Richtlinie MFG vermietet sind, werden den nach MFG vermieteten Bereichen die MFG-2-Anteile wie folgt zugerechnet:

1.2.3.1 Wohnnutzungen

Für Mietbereiche, die für Wohnzwecke genutzt werden, ist (falls nicht vereinbart, dann pro forma) die gif-Richtlinie MFW anzuwenden. Für die Berechnung von MFG-2-Anteilen ist die Mietfläche MFW-1 wie MFG-1 zu behandeln. Mietflächen, die anteilig als MFW-1.2 zugeordnet sind und die auch von MFG-Mietern genutzt werden können, sind nach MFW zu ermitteln und den daran beteiligten MFG-Mietern als MFG-1.2 zuzuordnen.

1.2.3.2 Sonstige Nutzungen

Für sonstige Mietbereiche, die nicht auf Grundlage der gif-Richtlinien MFW oder MFG vermietet sind, ist pro forma deren Mietfläche MFG-1 zu ermitteln.

Diesen und den nach MFG vermieteten Bereichen wird nun der jeweilige Anteil an der MFG-2 analog 1.2.2 (falls nicht vereinbart, dann pro forma) zugerechnet.

1.2.4 Mietflächentypisierung

Alle Mietflächen MFG sind gemäß nachfolgender Systematik zu typisieren, separat auszuweisen und mit dem jeweiligen Buchstaben zu kennzeichnen (z. B. MFG-2c, MFG-1b etc.).

Hinweis: Alle Mietflächen MFG – auch solche mit räumlichen Nutzungseinschränkungen – sind immer in voller Flächengröße (100 %) auszuweisen.

a – Keine räumlichen Nutzungseinschränkungen



Mietflächen, die keiner Nutzungseinschränkung gemäß 1.2.4 b/c/d unterliegen. Diese Fläche entspricht dem Regelfall der Raumumschließung (R) nach DIN 277-1 Ziff. 5.6.1.

b – Nutzungseinschränkung: überdeckt, nicht allseitig umschlossen



Mietflächen, die überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind und nicht 1.2.4 d zugerechnet werden. Diese Fläche fällt unter den Sonderfall der Raumumschließung (S) nach DIN 277-1 Ziff. 5.6.2.

c – Nutzungseinschränkung: nicht überdeckt



Mietflächen, die nicht überdeckt sind. Diese Fläche fällt unter den Sonderfall der Raumumschließung (S) nach DIN 277-1 Ziff. 5.6.2.

d – Nutzungseinschränkung: Raumhöhe < 1,50 m



Mietflächen, deren lichte Raumhöhe unter 1,50 m liegt. Diese Fläche kann unter den Regelfall (R) oder unter den Sonderfall (S) der Raumumschließung nach DIN 277-1 Ziff. 5.6 fallen.

2. Sondermietobjekte

Sondermietobjekte (SoMO) können nur solche Objekte sein, deren Grundflächen der MFG-0 zugerechnet werden oder die außerhalb der Brutto-Grundfläche liegen. Diese Sondermietobjekte sind ausdrücklich im Vertrag zu vereinbaren und erhalten keine MFG-2-Anteile.

2.1 Definierte Sondermietobjekte

Die nachfolgend definierten Sondermietobjekte können individuell vereinbart werden. Wird von den Definitionen abgewichen, so handelt es sich um Sonstige Sondermietobjekte gemäß 2.2.

2.1.1 Freiflächen



Nicht unterbaute Freiflächen (z. B. Terrassen). Maßgeblich ist die Ausdehnung der überdeckten oder durch befestigten Bodenbelag abgeteilten Fläche.

2.1.2 Kraftfahrzeugabstellflächen



Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen oder im Freien, nach Anzahl und Lage.

2.1.3 Aktionsflächen und Kundenbedienzonen



Als solche gelten Teilflächen in einer Mall, die ständig oder zeitweise für Verkäufe oder verkaufsbegleitende Maßnahmen genutzt werden.

2.1.3.1 Verkaufs-, Präsentations- oder Gastronomie zonen in der Ausdehnung der durch Raumteiler, Warenträger oder Mobiliar abgeteilten Fläche, ggf. zzgl. Kundenbedienzonen.

2.1.3.2 Kundenbedienzonen mit 1,00 m Tiefe (bei 2.1.3.1 umschließend, bei Schaufensterverkäufen in der Breite der Fensteröffnung).

2.1.4 Schaufenster



Schaufenster bis an die Innenseite der Verglasung, nach Fläche.

2.2 Sonstige Sondermietobjekte



Alle übrigen Sondermietobjekte und Nutzungsrechte, die nicht den definierten Sondermietobjekten gemäß 2.1 entsprechen.

3. Regeln für die Berechnung und Darstellung

3.1 Messpunkte der Flächenermittlung

Grundsätzlich werden die Grundflächen direkt über dem Fußboden innerhalb der fertigen Oberflächen erfasst. Es ist bis an alle raumbegrenzenden Bauteile (einschließlich raumhoher Vormauerungen und Bekleidungen) zu messen. Eine abgehängte Decke bildet das raumbegrenzende Bauteil nach oben. Ein Unterzug gilt als Teil der Decke. Tür- und Fensterbekleidungen, Fußleisten, Schrammborde, freiliegende Installationen sowie Einbauten und nicht raumhohe Vorsatzschalen sind zu übermessen.

Bei Vorhangfassaden mit bodengleichen, waagerechten Profilen ist bis an die Innenseite der Verglasung zu messen. Senkrechte Fassadenprofile sind dann zu übermessen (siehe 4.3).

Hinweis: Bei der Anwendung der MFG gilt ein Profil als „bodengleich“, wenn bei der konkreten Flächenermittlung die Höhendifferenz zum waagerechten Profil unter 2 cm liegt. Dies gilt sowohl für eine Flächenermittlung aus Plänen als auch für eine Flächenermittlung durch örtliches Aufmaß.

3.2 Darstellung und Nachweis

Die Ermittlung der MFG und das Ausweisen der Sondermietobjekte (siehe Kapitel 2) erfolgt aus Plänen oder durch örtliches Aufmaß. Die Ermittlungsgrundlage ist anzugeben. Der Nachweis dieser Flächen hat in Tabellen und Plänen zu erfolgen.

Hinweis: Innerhalb eines Mietbereichs ist eine raumweise Mietflächenermittlung nicht vorgesehen. Etwas anderes gilt nur bei unterschiedlichen Mietflächentypisierungen (1.2.4). Ebenso wenig vorgesehen sind Angaben zu Flächengrößen für die MFG-0.

3.2.1 Tabellen

Die Mietflächenberechnung ist in tabellarischer Form zu erstellen. Flächen sind in der Einheit Quadratmeter (m²) anzugeben und wie folgt getrennt auszuweisen:

3.2.1.1 Gliederung in Abschnitte gemäß Kapitel 1.2.2.2 und in Mietbereiche.

3.2.1.2 Flächenarten nach gif (MFG-1 und MFG-2) und Mietflächentypisierungen (a-d), sowie im Falle von 1.1.5.3 mit Kennzeichnung von mieterbedingten Flächenänderungen.

3.2.1.3 Sondermietobjekte gemäß 2 (Ausweis in geeigneter Form, z. B. Anzahl, Nutzungszeiten, Fläche etc.).

Hinweis: Sofern Sondermietobjekte auch mit Flächenangaben ausgewiesen werden, sind diese getrennt von den Flächenangaben zur Mietfläche MFG darzustellen und dürfen nicht zu einer Flächensumme mit der Bezeichnung Mietfläche MFG zusammengezogen werden. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass Flächen von Sondermietobjekten Bestandteil der Mietfläche nach gif sind.

3.2.2 Pläne

In Mietflächenplänen sind die Flächenarten nach gif (MFG-1 und MFG-2) und räumliche Nutzungseinschränkungen gemäß 1.2.4 (im Falle von 1.1.5.3 auch mieterbedingte Flächenänderungen) graphisch unterscheidbar und prüfbar in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Jeder Mietbereich ist mit einer Legende zu bezeichnen, welche den Bezug zur Tabelle ermöglicht.

4. Graphische Erläuterungen

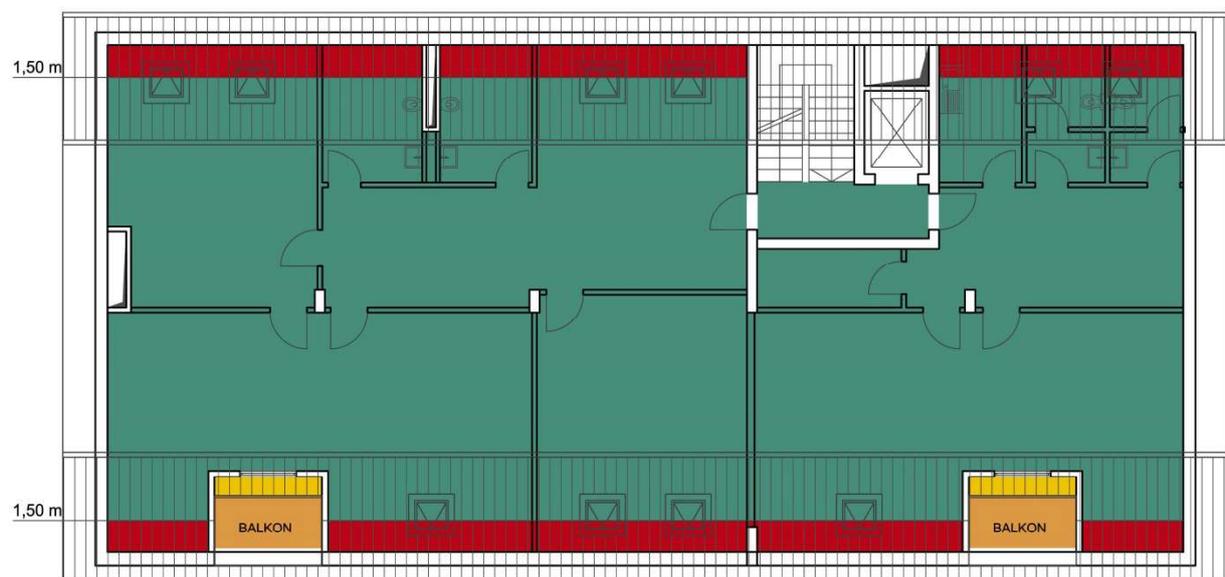
Die nachfolgenden Grundrisse erläutern den Richtlinientext. Sie sind keine Muster für eine Plandarstellung.

4.1 Beispiel: Mietflächentypisierung

Der Grundriss A zeigt ein Geschoss mit Mietflächen, die teilweise Nutzungseinschränkungen gemäß 1.2.4 b/c/d unterliegen.

Grundriss A

Dachgeschoss, dessen Raumhöhe zum Teil unter 1,50 m liegt, mit teilweise überdeckten Balkonen.



Legende

	MFG-0
	MFG-1a/2a
	MFG-1b
	MFG-1c
	MFG-1d

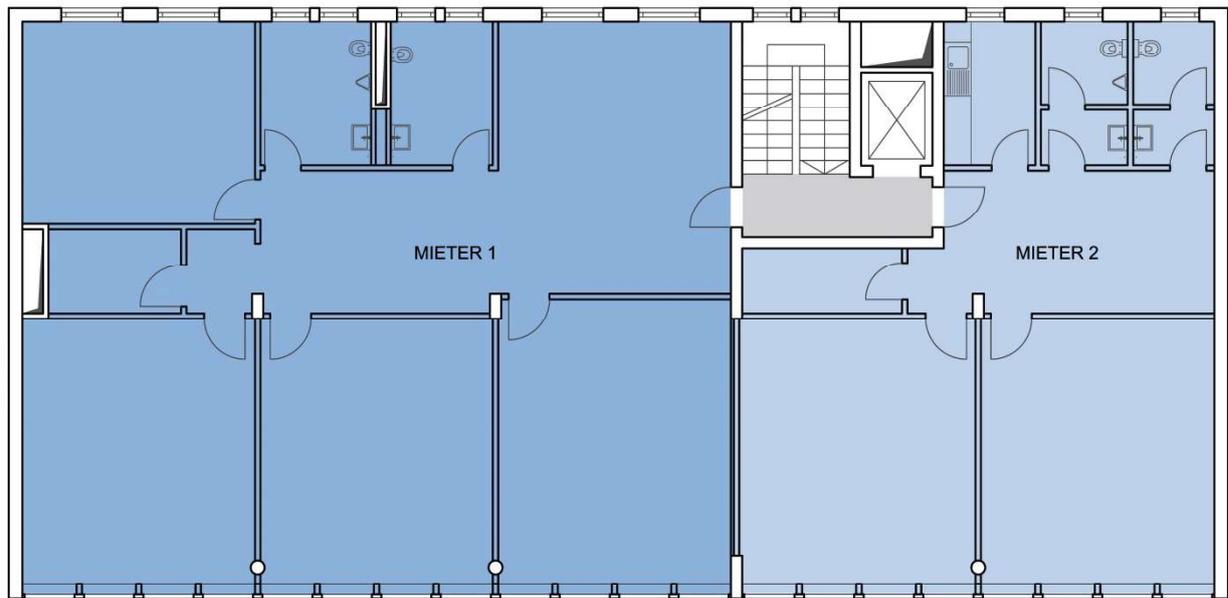
4.2 Beispiel: Flächenarten nach gif

Der Grundriss B zeigt ein Geschoss mit zwei Mietbereichen, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzugsvorraum erschlossen werden.

Grundriss B

Die Außenwand ist zum einen als Lochfassade (oben) und zum anderen als vorgehängte Fassade (unten) mit bodengleichen Profilen ausgebildet. Die Mietbereichstrennung ergibt sich aus einer konstruktiv notwendigen Wand und aus einer leichten Trennwand, die die Variation des Mietbereichszuschnitts vereinfachen soll.

MFG-0: Die Aufzugsschachtfläche, der Treppenlauf mit Zwischenpodest, die nicht-begehbaren bzw. mit weniger als 1 m² lichtem Querschnitt vorhandenen Installationsschächte, die Grundflächen aller tragenden/aussteifenden Konstruktionsteile sowie der Wände, welche MFG-0-Flächen umfassen.



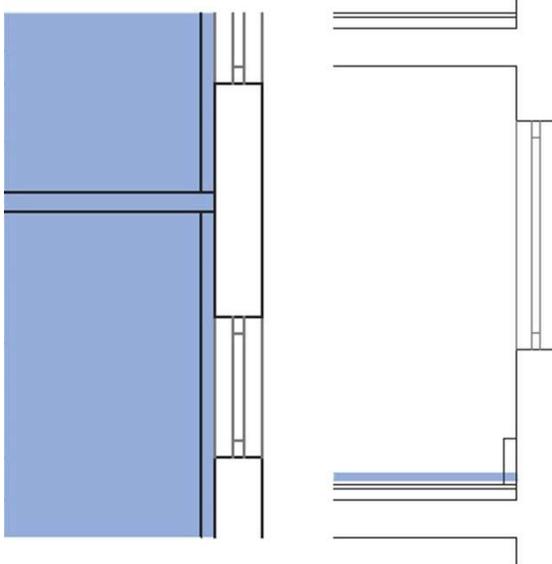
MFG-1: Exklusive Mietfläche der Mieter 1 und 2 (blau)

MFG-2: Gemeinschaftliche Mietfläche (grau)

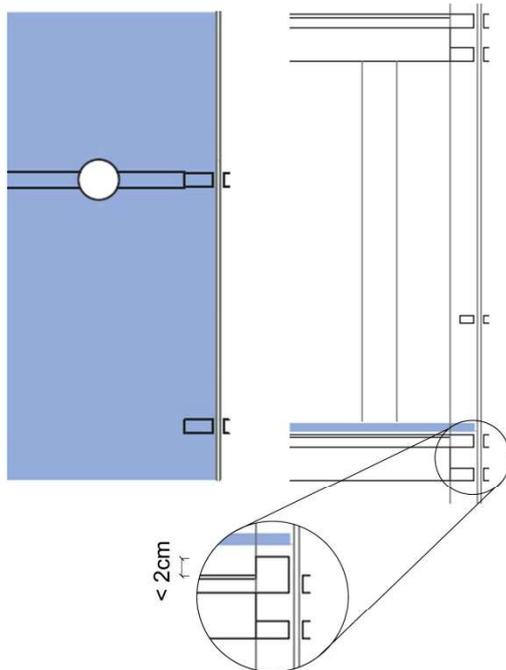
4.3 Messpunkte an Fassaden

Die Zeichnungen zeigen Ausschnitte einer Loch- (C) und einer vorgehängten Fassade (D).

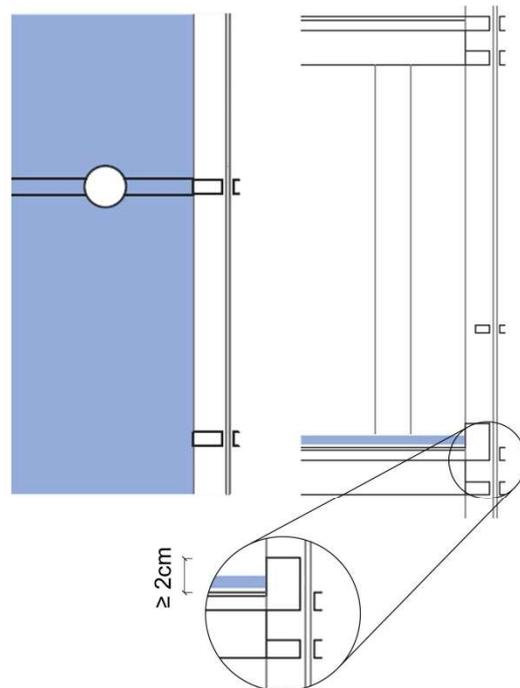
Grundriss + Schnitt C



Grundriss + Schnitt D1



Grundriss + Schnitt D2



Die Grundflächen werden in Höhe des Fertigfußbodens bis an das raumbegrenzende Bauteil gemessen, also:

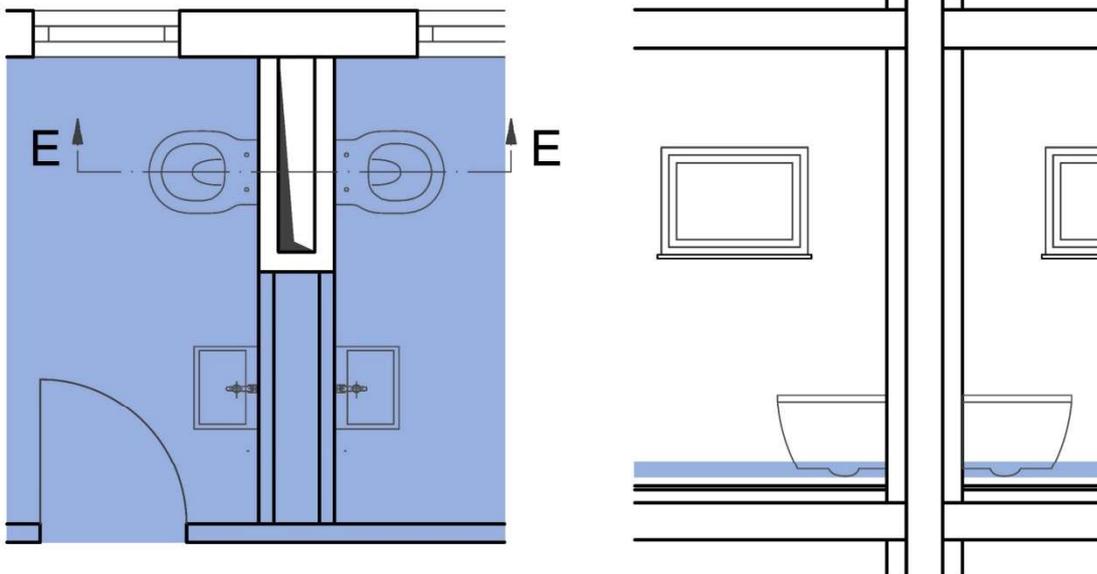
C: bis zur Innenkante der Außenwand

D: bis zur Innenkante der Verglasung (wenn die Höhendifferenz zum waagerechten Profil unter 2 cm liegt)

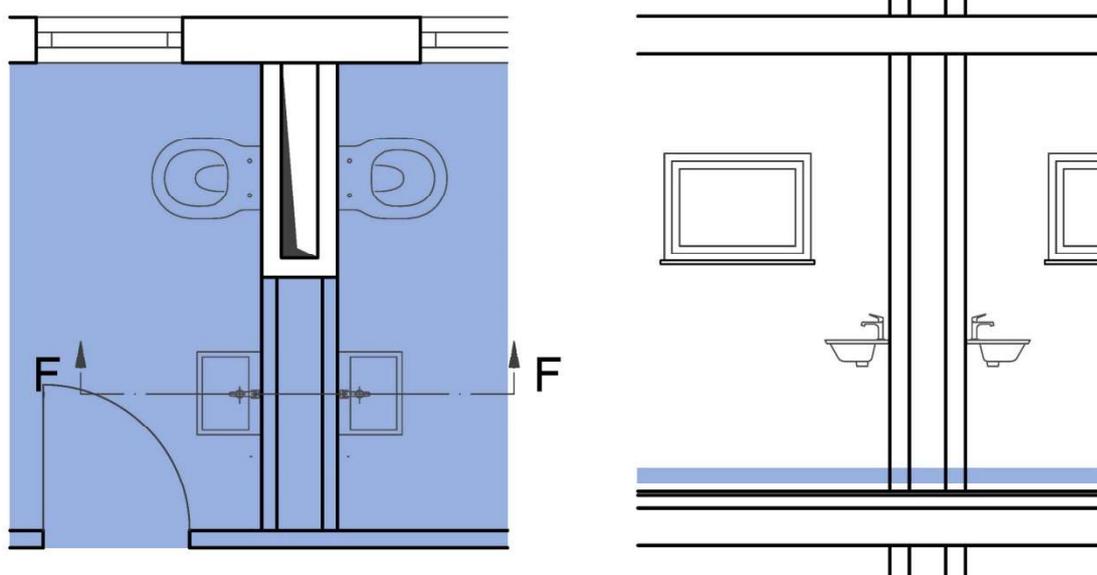
4.4 Einordnung von leichten Trennwänden

Die Zeichnungen zeigen Sanitärflächen mit und ohne Schacht, in denen leichte Trennwände als Raumteiler eingesetzt werden.

Grundriss + Schnitt E



Grundriss + Schnitt F



5. Mietflächenschema

DIN 277-1	Flächenarten nach gif *	
BGF	MFG-0	MFG
NUF	<ul style="list-style-type: none"> • Kraftfahrzeugabstellflächen • Räume für den Zivilschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Büroräume, Großraumbüros • Besprechungs-, Pausen- und Aufenthaltsräume • Sanitär-, Umkleieräume, Abstellräume • Aufsichts-, Schalter- und Bedienräume • Lagerräume, Archive, Kühlräume • Verkaufs- und Ausstellungsräume • Warte- und Speiseräume, Hafträume • Annahme-, Ausgaberräume • Werkhallen, Werkstätten, Labors • Unterrichts-, Sport- und Übungsräume, Bibliotheken • Bühnen, Studio-, Schauräume • Medizinische Räume, Bettenräume • Fahrradräume • Müllsammelräume • In Räumen der NUF befindliche Treppenausgleichsstufen (einschl. solche ersetzende Rampen) mit max. 3 Steigungen • Bewegungsflächen innerhalb von Räumen • Räume mit technischen Anlagen zum Betrieb nutzungsspezifischer Einrichtungen • Räume mit nutzer-/mieterspezifischen technischen Anlagen
TF	<ul style="list-style-type: none"> • Räume mit technischen Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des Bauwerks selbst • Unmittelbar erforderliche Ergänzungsflächen zum Betrieb technischer Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst • Begehbare Installationsschächte mit mehr als 1 m² lichtem Querschnitt 	
VF	<ul style="list-style-type: none"> • Ladenstraßen/Malls • Treppenläufe, Zwischenpodeste und Rampen • Aufzugsschächte • Ausschließlich Flucht und Rettung dienende Wege, Treppen und Balkone • Zuwegungen von außen • Fahrzeugverkehrsflächen, u. a. auch Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Räume für die horizontale und vertikale Verkehrerschließung des Bauwerks, u.a.: Flure, Eingangshallen, Foyers, sowie darin befindliche Treppenausgleichsstufen (einschließlich solche ersetzende Rampen) mit max. 3 Steigungen • Geschloßpodeste mit direktem Austritt ins Freie oder in eine Geschloßebene
KGf**	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände und -stützen (AKF) • Innenwände und -stützen, die konstruktiv notwendig sind (IKF) • Trennwandgrundflächen (TGF), welche MFG-0-Flächen umschließen 	<ul style="list-style-type: none"> • Trennwandgrundflächen (TGF): <ul style="list-style-type: none"> ○ Innenwände, die konstruktiv nicht notwendig sind, sofern keine MFG-0-Umschließung ○ Flexible und veränderbare Konstruktionen

* Die Beispiele zeigen einige typische Nutzungsfälle ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Regelungen des Richtlinientextes gehen im Zweifel diesem Mietflächenschema vor.

** Die Begriffe AKF, IKF und TGF werden in der DIN 277-1:2016 verwendet. Sie sind in der DIN EN 15221-6:2011 definiert.

Anhang

Hinweis: kein Bestandteil der Richtlinie MFG

Musterformulierung

Die nachfolgende Musterformulierung wird von der Kompetenzgruppe Flächendefinition der gif zur Verwendung in Mietverträgen empfohlen (ohne Gewähr):

Die Mietsache hat ca. ... m², davon ca. ... m² Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe MFG, 1.2.4), zzgl. eines Anteils an gemeinschaftlich genutzten Mietflächen (MFG-2) von ca. ... m² gemäß beigefügtem Plan und gemäß beigefügter Mietflächenberechnung – Anlage [...] (vgl. Ziff. 3.2 der Richtlinie). Auf Antrag einer Vertragspartei, den diese bis spätestens 2 Monate nach Übergabe stellen kann, ist durch einen von der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden, bzw. von der zuständigen Kammer zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter ein Aufmaß zu erstellen.

Dieser hat dabei die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG), der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Wiesbaden, zugrunde zu legen. Die Kosten des Schiedsgutachters tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens, bezogen auf den Zeitpunkt der Anrufung des Schiedsgutachters.

Abweichungen von +/- 3 % haben keinen Einfluss auf die Miethöhe. Ist die Abweichung größer, so ändert sich der Mietzins entsprechend der tatsächlichen Mietfläche, also im Umfange der Gesamtabweichung, mit Wirkung ab dem auf die Feststellung der tatsächlichen Mietfläche folgenden Monat. Bereits erstellte Nebenkostenabrechnungen werden nicht geändert. Die so ermittelten Mietflächen werden, wozu sich die Parteien bereits jetzt wechselseitig verpflichtet, zum Gegenstand einer Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag gemacht. Verlangt keine Partei innerhalb der 2-monatigen Frist ein Aufmaß, so berechtigt nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien eine Mietflächenabweichung nicht zu einer Anpassung des Mietzinses und stellt insbesondere keinen Mangel dar.

Hinweis: Zur Wahrung des Transparenzgebotes wird das Anfügen der kompletten Richtlinie MFG an Miet- und Kaufverträge empfohlen (Kopierrecht beachten). Es wird zudem ausdrücklich auf die Vorgaben zu Darstellung und Nachweis unter Ziff. 3.2 der Richtlinie MFG verwiesen. Die dort beschriebenen Tabellen und Pläne sind dem Mietvertrag beizufügen.