


MOHLENHOF

1928 | KONTORHAUSVIERTEL

**MIETERBAUBESCHREIBUNG
SHOPFLÄCHEN**



VERMIETER:
Mohlenhof Verwaltungs GmbH c/o
MIETER:
Max Mustermann
Herr Muster
Frau Maxmuster

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

1. ALLGEMEINES ... S.4

- 1.1 INHALT DER STANDARD-MIETERBAUBESCHREIBUNG ... S. 4
- 1.2 STANDORT ... S. 4
- 1.3 KONZEPT/ERSCHLIESSUNG ... S. 4

2. BAUWERK ... S.5

- 2.1 ROHBAU NEUBAU/ALTBAU ... S.5
 - 2.1.1 Lichte Höhe ... S.5
 - 2.1.2 Zulässige Belastung ... S.5
 - 2.1.3 Fassaden ... S.5
- 2.2 AUSBAU ... S.5
 - 2.2.1 Wände/Stützen ... S.5
 - 2.2.2 Decken ... S.6
 - 2.2.3 Boden/Bodenbeläge ... S.6
 - 2.2.4 Weitere Wand-/Boden-/Deckenbeläge ... S.6
 - 2.2.5 Zugangs- und Innentüren ... S.6
 - 2.2.6 Weitere Ausbauleistungen ... S.6
- 2.3 TECHNIK... S.6
 - 2.3.1 Sanitäre Anlagen ... S.6
 - 2.3.2 Feuerlöscheinrichtung ... S.7
 - 2.3.3 Heizungsanlagen ... S.7
 - 2.3.4 Raumluftechnik ... S.7
 - 2.3.5 Wasserversorgung ... S.7
 - 2.3.6 Starkstromanlagen ... S.8
 - 2.3.7 Schwachstromanlagen ... S.8

3. WARENANNAHME ... S.8

4. SONSTIGES ... S.8

5. ÄNDERUNGEN ... S.8

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

1. ALLGEMEINES

1.1 INHALT DER STANDARD-MIETERBAUBESCHREIBUNG

Die Mieterbaubeschreibung (kurz: MBB) ist in Umfang und Art verbindlich für die Leistungen, die der Vermieter dem Mieter zur Verfügung stellt, sofern im Mietvertrag oder seinen Anlagen, einschließlich dieser MBB nichts anderes geregelt ist. Der Vermieter ist bestrebt, dem Mieter ein Wahlrecht für einen Teil der Leistung zu geben, die die Optik des Mietobjektes betreffen (etwa Bodenbeläge), sofern dies der Planung des Architekten des Vermieters nicht widerspricht. Diese Positionen sind in der MBB durchgängig und abschließend mit „Musterauswahl des Vermieters“ bezeichnet, wobei der Vermieter dem Mieter Muster zur Auswahl vorlegt. Die Entscheidung über sämtliche übrigen Leistungsmerkmale in der MBB, für die alternative Ausführungen („oder“/ „bzw.“) vorgesehen sind, trifft der Vermieter nach Planungsfortschritt und den Gegebenheiten bei der Ausführung. Für die Erstellung des Bauvorhabens gelten die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigungsbescheide einschließlich etwaiger Nachträge und zusätzlicher Bestimmungen. Diese können gelegentlich von den Architektenplanungen des Vermieters abweichen und werden in derartigen Fällen mit dem Mieter abgestimmt. Der Vermieter stellt die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit des Mietobjektes in dem Umfang her, in dem Leistungen nach diesem Vertrag von ihm geschuldet sind. Ausgenommen ist die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Maßnahmen, die auf Angaben des Mieters beruhen.

1.2 STANDORT

Das Büro- und Geschäftshaus liegt in zentraler, innerstädtischer Lage am Burchardplatz. Sowohl alle Einrichtungen der Hamburger Innenstadt als auch die neu erschlossene Hafen City und der Freihafen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die U-Bahn-Station „Messberg“ sowie diverse Busverbindungen ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

1.3 KONZEPT/ERSCHLIESSUNG

Der Mohlenhof wurde 1928 als Kontorhaus nach Entwurf von Klophaus, Schoch, zu Putlitz errichtet. Das Gebäude steht als Bestandteil des Ensembles Kontorhausviertel unter Denkmalschutz. Die Maßnahmen

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

in den öffentlichen Bereichen konzentrieren sich darauf, die ursprüngliche Qualität der Ausstattung wieder herzustellen bzw. herauszustellen. Dazu werden in den Aufzugsvorräumen die originalen Oberflächen soweit vorhanden aufgearbeitet und mit neuen Materialien ergänzt und die Beleuchtung erneuert und auf die Oberflächen ausgerichtet. Als Referenz dient das erhaltene 5.OG. Das Foyer ist in sehr gutem Zustand erhalten und wird zurückhaltend renoviert. In den Bürobereichen wird die Idee des Kontorhauses wieder hergestellt: Großflächige, lichtdurchflutete Bereiche, die durch Unterzüge und Stützen strukturiert werden. In diesem Sinne wird die Haustechnik an der Decke sichtbar installiert. Als Ergebnis werden die Büros den Charme und Loft-Charakter eines Kontorhauses mit einer technisch aktuellen Ausstattung verbinden. Nach der Modernisierung sind im Erdgeschoss drei weitere teilbare Ladeneinheiten mit Flächen im UG vorgesehen. Ab dem 1.OG bis zum Dachgeschoss ist Büronutzung geplant. Neben den Ladenflächen befinden sich im Untergeschoss Technik- und Lagerräume. Die Ladeneinheiten werden jeweils direkt von der Straße erschlossen. Aufgrund des Baujahres sind erhöhte Masttoleranzen und Einschränkungen im Schallschutz möglich.

2. BAUWERK

2.1 ROHBAU

Das Gebäude ist als Stahlbeton-Skelettsystem mit Stahlbetonstützen und -Flachdecken auf Unterzügen konstruiert.

Das Stützenraster beträgt in Längsrichtung ca. 4,00m und in Querrichtung ca. 6,00m. Durch den Vermieter werden die Mietbereichumfassungswände erstellt. Die Wände werden als Trockenbauwände bzw. Stahlbetonwände oder Mauerwerkswände hergestellt.

2.1.1 Lichte Höhe

Die Lichte Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden und Unterkante Rohdecke beträgt ca. 3,40m und in

Teilbereichen bis ca. 5,00m.

2.1.2 Zulässige Belastungen

Als Verkehrslasten für die Decke über UG und die Sohle sind zulässig: $p = 5,00 \text{ KN/m}^2$ entspricht ca. 500 kg/m^2 .

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

2.1.3 Fassaden

Die Schaufensterfassaden bestehen aus einer Holz-Fensterkonstruktion mit einflügeligen Eingangstüranlagen, Stahlbetonwände oder Mauerwerkswände ausgeführt. Oberhalb der Glasfassaden besteht die Möglichkeit der Montage von Werbeelementen. Die mieterseitigen Werbeelemente bedürfen der Zustimmung des Vermieters sowie der Bauaufsichtsbehörde.

2.2 AUSBAU

2.2.1 Wände/Stützen

Durch den Vermieter werden die Mietbereichsumfassungswände erstellt. Diese werden als Trockenbauwände bzw. Stahlbetonwände oder Mauerwerkswände erstellt. Gipskartonwände werden gespachtelt, Mauerwerkswände und Betonwände als sichtbar belassene Oberflächen ausgeführt.

2.2.2 Decken

Die Decken werden als sichtbare Stahlbetondecken belassen.

2.2.3 Boden/Bodenbeläge

Der Vermieter bringt auf der Rohdecke in den Ladenbereichen einen schwimmenden Estrich ein bzw. belässt den bereits vorhandenen. Für den mieterseitigen Bodenbelag wird eine Höhe von ca. 25mm vorgehalten. Abweichende mieterseitig gewünschte Aufbauhöhen sind frühzeitig mit dem Vermieter abzustimmen.

2.2.4 Weitere Wand-/ Boden-/ Deckenbeläge

Weitere Wand-/ Boden-/ Deckenbeläge und -bauteile sind Mieterleistung.

2.2.5 Zugangs- und Innentüren

Mietzugangstüren sind Bestandteil der Fensterkonstruktionen (s. Pkt. 2.1.3). Ausführung als thermisch getrennte Holz-Glas-Rahmentür. Türdrücker aus Edelstahl oder Aluminium. Türen gem. baurechtlicher Anforderungen.

2.2.6 Weitere Ausbauleistungen

Mieterleistung

2.3 TECHNIK

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

2.3.1 Sanitäre Anlagen

Das Mietobjekt erhält eine Zu- und Abwasserversorgung. Weitere Leistungen sind Mieterleistung. Der Vermieter errichtet für den Mieter einen WC-Kern gemäß Planung des Vermieter-Architekten.

Sanitärausstattung: a) Waschbecken

Waschbeckenbreite ca. 50 cm mit Einhebel-Mischbatterie.

b) Spiegel über dem Waschbecken.

c) Sanitärobjekt aus Porzellan (weiß). Das WC-Becken wird als wandhängendes Becken mit eingebautem Spülkasten installiert.

d) Beleuchtung

In die Rasterdecke eingebaute Downlights.

e) Accessoires (WC-Papierrollenhalter, Bürstenhalter, Seifenspender, Papierhandtuchspender, Abfallbehälter)

2.3.2 Feuerlöscheinrichtungen

Handfeuerlöscher und andere Feuerlöschanlagen bzw. Einrichtungen, z.B. für EDV Anlagen, die aufgrund von behördlichen Vorschriften oder Forderungen erforderlich sind, sind Mieterleistungen.

2.3.3 Heizungsanlagen

Die Heizungsanlage im UG ist an die Fernwärmeversorgung des Versorgers Vattenfall angeschlossen. Heizkörper mit Thermostatventil werden entweder an der Fensterseite oder seitlich an der Wand hängend montiert. Das Mietobjekt erhält für die Verbrauchserfassung Wärmemengenzähler zur Kostenlast des Mieters.

2.3.4 Raumluftechnik

Das Mietobjekt wird an eine zentrale bzw. dezentrale, mechanische Zu- und Abluftanlage angeschlossen. Der Mieter erhält eine eigene unabhängige Regelung. Die Lüftungsinstallation innerhalb der Mieteinheit ist Mieterleistung. Zur Verfügung stehen 10m³/h je m² Mietfläche.

Option erhöhter Luftwechsel und Kühlung durch Mieter

Sollte der Mieter aufgrund der Mieternutzung einen höheren Luftwechsel, eine Kühlung oder erweiterte individuelle Regelmöglichkeiten wünschen, so sind die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten Mieterleistung und müssen mit dem Vermieter abgestimmt werden. Die geltenden DIN-

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

Schallschutzwerte sind einzuhalten. Erforderliche Wartungsverträge sind vom Mieter abzuschließen.

2.3.5 Wasserversorgung

Der Wasserverbrauch für das Mietobjekt ist durch separate Zähler zu erfassen. Der Mieter ist verpflichtet zu diesem Zweck, auf der Grundlage eines von ihm abzuschließenden Versorgungsungsvertrages durch ein Versorgungsunternehmen, Zähler zu installieren und direkt abzurechnen. Ein Abwasser- und Kaltwasseranschluss wird durch den Vermieter erstellt. Die Warmwasseraufbereitung geschieht dezentral mieterseitig.

2.3.6 Starkstromanlagen

Der Vermieter schließt Stromlieferungsverträge für die Versorgung des Gesamtobjektes mit Allgemeinstrom. Je Gewerbefläche sind 100 W/m² vorgehalten. Der Stromverbrauch für das Mietobjekt ist durch separate Zähler zu erfassen. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Zweck, auf der Grundlage eines von ihm abzuschließenden Versorgungsungsvertrages durch ein Versorgungsunternehmen Zähler zu installieren und direkt abzurechnen. Der Übergabepunkt in der Mieteinheit ist der MÜK.

Zuleitung

Der Vermieter verlegt die Zuleitung vom mieterseitigen Stromzähler bis in das Mietobjekt an noch festzulegender Position (bis zur mieterseitigen Unterverteilung). Für andere zusätzliche Mietflächen, wie Lager usw., ist die Zuleitung vom Mieter auszuführen. Der elektrische Anschluss für Werbeelemente an der Fassade ist mieterseitig und muss mit dem Vermieter für die festgelegten Flächen abgestimmt werden. Der Anschluss dafür kommt aus der UV Mieter. Die Werbeelemente sind Mieterleistung. Sämtliche weitere Lieferung, Verlegung, Montage und der betriebsbereite Anschluss sämtlicher Leitungen, Schalter, Steckdosen, Deckenauslässe, in Art und Anzahl, die über die Grundausstattung des Vermieters hinausgehen (gem. Planung Vermieter-Architekt), sind Mieterleistung. Die Beleuchtung (Leuchten) sind ebenfalls Mieterleistung.

2.3.7 Schwachstromanlagen

Der Vermieter hält im Untergeschoss einen Platz für den Anschluss von Telefon und Breitbandkabel vor. EDV- & Fernmeldeanlagen: Mieterleistung

3. WARENANNAHME

MIETERBAUBESCHREIBUNG SHOPFLÄCHEN

Die Anlieferung erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen oder über den Innenhof des Objektes.

4. SONSTIGES

5. ÄNDERUNGEN

Der Vermieter behält sich Änderungen dieser Baubeschreibung vor, soweit dies aufgrund technischer Gegebenheiten oder gesetzlicher /behördlicher Auflagen veranlasst ist.