

VERMIETUNG DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN EG

Schnittstellenliste zwischen TLV Immobilien AG (Vermieterin) und Mietern

GRUNDSATZ

Die Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss des Brünighof werden im Rohbau vermietet. Der gesamte Innenausbau, die Betriebseinrichtungen, die Ausstattung sowie allfällige Spezialwünsche, die den Rohbau oder die Umgebung etc. betreffen, gehen zulasten der Mieterin. Alle Mieterausbauten erfordern neben den behördlichen Bewilligungen die Zustimmung der Vermieterin. Das Einholen der Bewilligungen fällt in die Zuständigkeit der Mieterin.

Die Leistungen der Vermieterin betreffen die gesamte Miethülle (Aussenwände, Fassade inkl. Sonnenschutz, Trennwände zu übrigen Flächen inkl. Grundputz) die haustechnischen Installationen bis an die Mietfläche und die Grundlastheizung, Lüftungs- und Kälteanlagen (ausser WC-Abluft) sind vermierterseitig nicht vorgesehen.

Massgebende Grundlage ist der Planungsstand zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der jeweilige Ersteller der Bau- und Anlageteile ist in der Regel für den Unterhalt, die Wartung und den Ersatz verantwortlich.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind Mieterausbauten zurückzubauen. Übernahmen von Mieterausbauten durch Nachmieter erfordern das Einverständnis der Vermieterin. Verzichtet die Vermieterin auf einen Gesamt- bzw. Teilrückbau, so besteht kein Mehrwertanspruch zu Gunsten der Mieterin.

Die mehrgeschossigen Wohnateliers werden im Erdgeschoss im Rohbau, in den Obergeschossen voll ausgebaut vermietet.

BKP	ARBEITSGATTUNG	ERLÄUTERUNGEN	TLV	MIETERIN	BEMERKUNGEN
2	Gebäude				
21	Rohbau				
211	Baumeisterarbeiten	Inkl. derjenigen raumumfassenden nicht tragenden Wände, welche die nicht mieterspezifischen Nutzungen zu den Mietflächen abgrenzen und zusammen mit dem Rohbau erstellt werden	X		
		Kanalisationen im Gebäude	X		
		Vom Mieter zusätzlich verlangte Unterzugskonstruktionen für stützenfreie Flächen		X	
		Kanalisationen im Gebäude durch Betriebseinrichtungen bedingt (z.B. Küchen, Arzt- / Zahnarztpraxen etc.)		X	
212	Montagebau in Beton und vorgefertigtem Mauerwerk		X		Die maximale Bodenbelastungen betragen In den "Verkaufsflächen" EG 5.0 kN/m ² In der Restaurant-Fläche EG 3.0 kN/m ² In den Ateliers, Büroflächen 3.0 kN/m ²
		Nicht tragende Innenwände, die durch das Ausbaukonzept des Mieters bedingt sind		X	
215	Montagebau als Leichtkonstruktion		X		
		Bedingt durch Mieterausbau		X	

Vermietung Dienstleistungsflächen

BKP	ARBEITSGATTUNG	ERLÄUTERUNGEN	TLV	MIETERIN	BEMERKUNGEN
216	Natur- und Kunststeinarbeiten				
		Bedingt durch Mieterausbau		X	
22	Rohbau 2				
221	Fenster, Aussentüren, Tore	Schaufenster, Drehflügeltüren	X		
		Fenster, Aussentüren, Tore. Verriegelungstechnik Grundausbau. Verriegelungstechnik gemäss behördlichen Vorschriften (Arbeitsgesetz, Gebäudeversicherung, etc)	X		
		Automatik-, Falt- und Schiebetüre, Verriegelungstechnik (Mehrkosten zu Normtüre)		X	
		Spezialverglasung (Mehrkosten zu Normalglas)		X	
		Mehrkosten für Änderungen an der durch die Vermieterin zur Verfügung gestellten Fassade (wie Schalteranlagen, zusätzliche Türen, etc.)		X	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		X		
		Bedingt durch Mieterausbau		X	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz		X		Sonnenschutz EG: elektr. Stoffstoren Obergeschoss: elektr. Lamellenstoren
		Sonderwünsche bedingt durch Mieterausbau		X	
23	Elektroanlagen				
232	Starkstrominstallationen	Bis und mit gezählter Abgangsklemme im Unterverteiler	X		Leitungsquerschnitt gem. Planung TLV Immobilien AG
		Unterverteilerkasten und alle Installationen ab gezählter Vermieter-Abgangsklemme		X	
233	Leuchten und Lampen	Alle Leuchten und Lampen ausserhalb der Mietfläche, insbesondere Erschliessung (Treppenhaus)	X		
		Alle Leuchten und Lampen, welche für die Grundbeleuchtung erforderlich sind		X	
		Allfällige Leuchtschriften und Leuchtreklamen, falls durch die Vermieterin genehmigt		X	Eine generelle Orientierungstafel wird durch die Vermieterin gestellt, Logos durch Mieterin
234	Energieverbraucher	Im Zusammenhang mit dem Mieterausbau		X	
235	Apparate Schwachstrom	Seite Vermieterin	X		
		Seite Mieterin		X	
236	Schwachstrominstallationen	Installation vom Provider bis zum Medienverteiler in der Mietfläche	X		Installation Gegensprechanlage (ohne Video) sowie Sonnerie zu EG und UG im Grundausbau
		Ab Medienverteiler in der Mietfläche		X	

Vermietung Dienstleistungsflächen

BKP	ARBEITSGATTUNG	ERLÄUTERUNGEN	TLV	MIETERIN	BEMERKUNGEN
238	Bauprovisorien		X		
		Mieterbauprovisorium		X	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage				
242	Wärmeerzeugung		X		Zentrale Wärmeaufbereitung für die ganze Überbauung (Gas und Solar)
243	Wärmeverteilung	Grundlastversorgung inklusive Messung	X		Radiatoren und Fussbodenheizung kombiniert. Detailangaben zu jeweiligen Mietflächen
		Anforderungen, welche über der Grundlastversorgung liegen		X	
244	Lüftungsanlagen	Abluft aus WC-Anlagen	X		
		Lüftungsanlagen ausserhalb der Nasszellen		X	
245	Klimaanlagen	Vermieterseitig nicht vorgesehen		X	
246	Kälteanlagen	Vermieterseitig nicht vorgesehen		X	
247	Spezialanlagen	Vermieterseitig nicht vorgesehen		X	
25	Sanitäranlagen				
251	Allgemeine Sanitärapparate	Innerhalb Mietfläche		X	
252	Spezielle Sanitärapparate	Bedingt durch Mieterausbau		X	
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	Anschlussmöglichkeiten Grundausbau gemäss Vermietungsplan	X		
		Mieterspezifische Installationen verursacht durch Mieterausbau; Abwasserpumpen, Fettabscheider für Küchen, Boiler, sofern Eigenproduktion Mieter, Feuerlöschposten, etc.		X	
254	Sanitärleitungen	Bis zur Mietfläche geführt gem Vermietungsplan: Warm- u. Kaltwasser inkl. Messung, Schmutzwasser	X		Die Warmwasseraufbereitung erfolgt für alle Mietflächen zentral
		Mieterspezifische Installationen verursacht durch Mieterausbau, insbesondere Feinverteilung in Mietfläche		X	
258	Kücheninstallationen	Anschlussmöglichkeiten Grundausbau gemäss Vermietungsplan	X		
26	Transportanlagen				
261	Personenaufzüge	Im Treppenhaus Grundausbau	X		
265	Spezielle Hebeeinrichtungen	Hebebühnen, etc. nach Absprache mit Vermieterin		X	
27	Ausbau 1				
271	Gipserarbeiten	Grundputz auf vermietetseitigen Wänden in Mauerwerk	X		
		Alle über den Grundputz hinausgehenden Gipserarbeiten, Trockenbau, etc.		X	

Vermietung Dienstleistungsflächen

BKP	ARBEITSGATTUNG	ERLÄUTERUNGEN	TLV	MIETERIN	BEMERKUNGEN
272	Metallbauarbeiten	Ausserhalb Mietfläche, insbesondere Briefkastenanlage bei Hauseingang (1 Stk je Mieterin)	X		
		Innerhalb Mietfläche		X	
273	Schreinerarbeiten	Innerhalb Mietfläche		X	
274	Spezialverglasungen	Innerhalb Mietfläche		X	
275	Schliessanlagen	Abgestimmt auf TLV-Schliessung: Zylinder an Zugangstüre / Mietflächenabschluss inkl. Schlüssel	X		Mieteinheiten bis 70 m ² : 5 Schlüssel Mieteinheiten über 70 m ² : 10 Schlüssel
		Interne Schliessanlagen innerhalb Mietfläche und Zusatzschlüssel zu Zugangstüre		X	
276	Innere Abschlüsse	z.B. Verdunkelungseinrichtungen		X	
277	Elementwände	Innerhalb Mietfläche		X	
28	Ausbau 2				
281	Bodenbeläge	Innerhalb Mietfläche		X	
281	Unterlagsboden		X		
282	Wandbeläge	Innerhalb Mietfläche		X	
283	Deckenbekleidungen	Innerhalb Mietfläche		X	Grundausbau: Beton roh
285	Innere Oberflächenbehandlungen	Innerhalb Mietfläche		X	
286	Bauaustrocknung	Ab Übergabe der Mietfläche an die Mieterin		X	
287	Baureinigung	Ab Übergabe der Mietfläche an die Mieterin		X	Die Übergabe der Mietflächen an die Mieter nach Fertigstellung Grundausbau erfolgt besenrein
29	Honorare				
		Leistungen Grundausbau	X		
		Leistungen Mieterausbau		X	
3	Betriebseinrichtungen				
		Mieterspezifische Betriebseinrichtungen		X	
4	Umgebung				
		Mieterspezifische Umgebungsanlagen (Aussenbeleuchtung etc.)		X	Sofern von der Vermieterin bewilligt
5	Baunebenkosten				
		Leistungen Mieterausbau, wie z.B. Gebühren, Anschlussgebühren, Versicherungsprämien, etc.		X	(ev. anteilmässig nach Baukosten)
9	Ausstattung				
		Innerhalb Mietfläche		X	