

Veredelter Rohbau

Der Begriff „Veredelter Rohbau“ beschreibt eine branchenübliche Leistungsabgrenzung zwischen Bauherr/Vermieter und Mieter, oft im Bereich der Vermietung von Gewerbeimmobilien benutzt, aber auch bei Fertighäusern und teilweise im Eigentumswohnungsbau verwendet.

Zum Leistungsumfang des Veredelten Rohbaus gehören, wie der Name es bereits sagt, zunächst alle Leistungen des klassischen Rohbaus. Zum Rohbau zählen

- Herstellen der Baugrube einschließlich möglicher Baugrubenumschließungen (Spezialtiefbau), ggf. notwendigem Bodenaustausch bei kontaminierten oder nicht ausreichend tragfähigen Böden, Entsorgen überschüssigem Erdmaterial und späteres Wiederverfüllen der restlichen Baugrube nach Fertigstellung des Gebäudes
- Die Gründung des Gebäudes (einschl. ggf. notwendiger Tiefgründungen, Anker etc.)
- Die gesamte statische Tragkonstruktion des Gebäudes aus Bodenplatte, Decken, Unterzügen, Wänden und Stützen, Balkonplatten etc., meist aus Stahlbeton und Mauerwerk, aber auch aus Stahl oder Holz, einschl. Deckenöffnungen und Treppen (inkl. Geländer und Handlauf)
- Der Dachstuhl oder die oberste Decke als Flachdach, meist mit einer ersten Abdichtungsebene

Ferner gehören zum veredelten Rohbau die Leistungen der gesamten Gebäudehülle, wesentlich bestehend aus

- allen nicht zu den statischen Elementen der Fassadenebene gehörenden Elemente der geschlossenen Fassadenbereiche, einschließlich notwendiger Isolierungen und Dämmungen sowie äußerer Verkleidungen wie z.B: Putz, Naturstein, Metall oder Holz.
- sämtlichen Fenster und Türen sowie Lüftungsgitter u.a. Elemente in Fassadenöffnungen
- der kompletten Dachbekleidung einschließlich Dachentwässerung

Weiterer wesentlicher Bestandteil eines Veredelten Rohbaus sind Leistungen des technischen Gebäudeausrüstung, bestehend aus

- den Hausanschlüssen sämtlicher Medien
- der Errichtung aller zentralen Technikanlagen für z. B: Heizzentrale, raumlufttechnische Anlagen, Sprinklerzentrale einschl. Vorratstank, Brandmeldeanlagen, Wasser- und Abwasser, bei Mittelspannungsanschlüssen auch die Trafo-Zentralen einschl. Verteilung,
- den Verteilnetzen für alle im Haus benötigten Medien, z. B: als Rohrleitungen, Kanäle, Kabeltrassen, von den Zentralen bis zu den einzelnen Mieteinheiten (Übergabepunkt am/im Mietbereich)
- Mess- und Regeleinrichtungen zur Zählung der Verbräuche

Der Ausbau in den Allgemeinbereichen des Gebäudes wie Eingängen, allgemein zugänglichen Treppenhäusern, Kellern, Technikzentralen, Tiefgarage, Anlieferbereiche, Müllräume etc. obliegt ebenfalls dem Bauherrn/Vermieter.

Mit den reinen Bauleistungen sind auch alle Planung- und Überwachungsleistungen sowie alle notwendigen behördlichen Genehmigungen und sämtliche technische Abnahmen für die vorgenannten Leistungen verbunden.

Veredelter Rohbau

Innerhalb der einzelnen Mieteinheiten erfolgt der komplette Ausbau durch die Mieter selbst. Ausgenommen hiervon sind jedoch die sicherheitsrelevanten technischen Einrichtungen wie

- Sprinkler
- Brand- oder Rauchmelder
- Fluchtwegbeschilderung

und

- Alle Türen in den, den Mietbereich umfassenden Wänden, insbesondere solche mit brandschutztechnischen und sicherheitstechnischen Anforderungen
- Ein Estrich

Hamburg, 11.09.2018