

Richtberg Hausbau GmbH
Projektmanagement von Wohn- und Gewerbeanlagen

Bau- und Leistungsbeschreibung **der** **Gewerbeeinheiten**

*für die Errichtung eines Praxishauses mit Gewerbe- und Wohneinheiten in 95500 Heinersreuth,
Fehringner Platz 5*

Bauträger

Richtberg Hausbau GmbH

Richard-Wagner-Str. 22 · 95444 Bayreuth
Tel.: 0921 / 7 85 74 12 · Fax.: 0921 / 7 85 74 14
Mobil: 0151 53576665

www.richtberg-hausbau.de · info@richtberg-hausbau.de

Planung

Architekturbüro Wölfel

Bleyerstraße 17 · 95500 Heinersreuth
0921 / 47808

info@woelfel-architekt.de

Bauleitung / Projektleitung

Richtberg Hausbau GmbH

Thorsten Fuchs

Richard-Wagner-Str. 22
95444 Bayreuth
0151 53576665

info@richtberg-hausbau.de

1. Allgemeines

Die Bauausführung erfolgt in Massivbauweise unter Verwendung hochwertiger Baustoffe. Es werden nur bauamtlich zugelassene, normgerechte Baustoffe verwendet. Für die Ausführung der Bauarbeiten arbeiten wir mit renommierten **Handwerks-Unternehmen** zusammen. Diese Firmen werden mit größter Sorgfalt ausgewählt und haben ihre Leistungsfähigkeit seit vielen Jahren unter Beweis gestellt.

Alle nachstehend neu aufgeführten Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik durchgeführt. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden bei allen zur Ausführung kommenden Gewerken in der jeweils gültigen Fassung erfüllt.

Die Bemusterung für den Innenausbau, soweit dieser nicht durch die Baubeschreibung festgelegt ist, erfolgt im Rahmen des Bauablaufs. Die bereits festgelegten Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

2. Grundstück

Das Grundstück liegt am Fehringer Platz 5 in 95500 Heinersreuth, Flurnummern 298/1, 298/6, 298/11 und hat eine Fläche von ca. 1.610 m².

3. Erschließung

Straßenseitig ist das Grundstück von der Kulmbacher Straße aus erschlossen. Abwasser, Regenwasser und Strom sind in den erforderlichen Dimensionen hergestellt. Die Anschlüsse für Telekom und Kabel-TV sind rechtzeitig und eigenverantwortlich vom Käufer bei den zuständigen Stellen zu beantragen und zu bezahlen.

4. Teileigentum

Das Bauvorhaben entspricht den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Käufer erhält durch den Kauf seiner Einheit neben seinem Sondereigentum auch entsprechende Miteigentumsanteile am Grundstück und den gemeinschaftlichen Anlagen.

5. Architekten- und Ingenieurleistungen

5.1 Vor- und Entwurfsplanung.

Genehmigungsverfahren; Abstimmung mit den Behörden.

Die Richtberg Hausbau GmbH erstellt für das Gesamtprojekt den kompletten Bauantrag, die Statik, sowie erforderliche Schall- und Wärmeschutznachweise für die Grundausrüstung und die im Vertrag enthaltenen Zusatzausstattungen. Als Kalkulationsgrundlage wurde die Raumaufteilung der Eingabeplanung angesetzt. Bestandsunterlagen und -pläne gehören nicht zu dieser Leistung.

Erstellen der Be- und Entwässerungspläne nach Abstimmung mit der Behörde.

5.2 Statik: Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

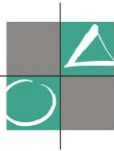
5.3 Gewissenhafte Bauleitung und Objektüberwachung während des gesamten Bauablaufes durch qualifizierte Architekten bzw. Bauleiter.

Übernahme der Kosten für Baustrom und Bauwasser der vertragsgemäßen Ausführung.

Abschluss einer Bauwesenversicherung inkl. Feuerrohbausversicherung.

Ihre Gewerbeeinheit wird Ihnen besenrein übergeben.

5.4 Leistungen, die über die vorliegende Baubeschreibung hinausgehen oder von dieser Baubeschreibung abweichen (Sonderwünsche), können nur nach Absprache mit dem Verkäufer beauftragt werden. Die Beauftragung von im Auftrage des Verkäufers tätigen Bauunternehmen, Handwerksbetrieben etc. (Subunternehmen) hat vonseiten des Käufers direkt zu erfolgen.



Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn der Baufortschritt und die technische Durchführung es erlauben und zwischen dem Handwerker und dem Käufer eine schriftliche Vereinbarung über den konkreten Inhalt des Sonderwunsches sowie dessen Vergütung direkt getroffen wurde.

Bei Gewerk übergreifenden Sonderwünschen, welche wegen der bereits im Leistungsumfang der Richtberg Hausbau GmbH enthalten, hohen Auswahlqualität der individuellen Gestaltbarkeit der Gewerbeeinheiten erübrigen sich im Allgemeinen kostenintensive Sonderwünsche.

Um jedoch auch besonderen Anforderungen gerecht zu werden, können dennoch Sonder- bzw. Änderungswünsche gegen Kostenübernahme der dadurch vorab entstehenden Aufwendungen wie z.B. zusätzlicher Beratungsleistungen, Angebotseinholungen, Mehraufwendungen der Ausführungscoordination usw. zusätzlich zu den Kosten der Sonder- bzw. Änderungsleistung anfallen, welche mit einem Honorar nach Stundennachweis mit 99 €/Std. zzgl. MwSt. zu vergüten sind.

Ein Rechtsanspruch des Käufers auf die Erbringung von Leistungen zur Erfüllung von Sonderwünschen durch den Verkäufer besteht im Übrigen nicht.

6. Allgemeine Hinweise

6.1 Wärmeschutz: Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen gemäß den aktuell geltenden Gesetzen, der Energieeinsparverordnung und der EEWärmeG werden erfüllt. Darüber hinaus erfüllen die Gewerbeeinheiten den Standard für KfW-Effizienzhaus 70.

Eine aktive Klimatisierung der Gewerbeeinheiten ist nicht Bestandteil, kann jedoch auf ausdrücklichen Sonderwunsch mit mehr oder weniger Aufwand je nach Baufortschritt realisiert werden.

Die Einhaltung der Arbeitsschutzrichtlinien des jeweiligen Nutzers sind hierzu zu beachten.

Ebenfalls wird der Energieausweis übergeben.

6.2 Brandschutz: Das Gebäude entspricht als Massivhaus den Brandschutzbestimmungen der gültigen Landesbauordnung.

6.3 Die neue DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ist noch nicht bauaufsichtlich eingeführt, die „alte“ DIN 4109, aber bereits zurückgezogen.

Das geplante Gebäude soll einen höheren Standard hinsichtlich der Bauakustik erfüllen. Für die wohnungsabtrennenden Bauteile werden die über die DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ hinausgehenden Empfehlungen gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109 (89), „Schallschutz im Hochbau – Hinweise für Planung und Ausführung, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, Empfehlungen für den Schallschutz im eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich“ bzw. die Werte der Schallschutzstufe II gemäß VDI Richtlinie 4100 (94) als Mindestmaß für das schalltechnische Anforderungsprofil zugrunde gelegt.

Für die haustechnischen Geräuschquellen wie Wasserinstallationen, Lüftung, Aufzugsanlage sowie der Schallschutz gegen Außenlärm werden gemäß Baubeschreibung die baurechtlich gestellten Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ erbracht.

Nutzergeräusche (z.B. Aufstellen eines Zahnputzbechers auf einer Abstellplatte, Öffnen und Schließen des WC-Deckels) unterliegen nicht den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Tabelle 9.

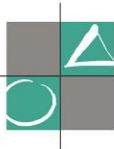
Für die trennenden Bauteile innerhalb einer Wohn- bzw. Nutzungseinheit werden die Empfehlungen gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109 (89), „Schallschutz im Hochbau – Hinweise für Planung und Ausführung, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, Empfehlungen für den Schallschutz im eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich“ zugrunde gelegt, wobei als Anforderungsprofil von einem „normalen Schallschutz“ ausgegangen wird.

Dabei ist zu beachten, dass die Innentüren für das Lüftungskonzept einen berechneten Unterschnitt aufweisen müssen und somit für eine Schalldämmung zwischen den Räumen nicht herangezogen werden können

a.

Der Kaufgegenstand hält somit die Schallschutzforderungen gem. Beiblatt 2 zu DIN 4109 (November 1989), „Schallschutz im Hochbau, Hinweise für Planung und Ausführung, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, Empfehlungen für den Schallschutz im eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich“ im Sinne mittlerer Art und Güte ein. Dies gilt für (1) den Luftschallschutz zwischen Aufenthaltsräumen (Sondereigentum) und fremden Räumen, den (2) Trittschallschutz zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen bzw. fremden Treppenläufen oder Treppenpodesten sowie für den (3) Luftschallschutz gegen von außen eindringende Geräusche im Sinne der DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 7. Insoweit bestehen Nacherfüllungs- bzw. Gewährleistungsansprüche des Käufers ausschließlich in dem Fall, dass diese Standards nicht eingehalten werden.

Für die Eingangstüren der Gewerbeeinheiten gelten, die Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 2, Zeile 18 von erf. $R_w \geq 27$ dB. Hierfür ist ein Prüfzeugnis des Herstellers für die fertig eingebaute Tür von $R_{w,p} \geq 32$ dB erforderlich.



b.

Dies gilt hingegen nicht für (4) die Geräusche von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam) sowie für (5) die Geräusche von sonstigen haustechnischen Anlagen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 9. Dies gilt weiter nicht für (6) die Einhaltung der Kennwerte für:

Luftschallschutz, Trittschallschutz, Geräusche von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam) und Geräusche von sonstigen haustechnischen Anlagen innerhalb des eigenen Bereichs im Sinne von Beiblatt 2 zu DIN 4109 (November 1989), „Schallschutz im Hochbau, Hinweise für Planung und Ausführung, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, Empfehlungen für den Schallschutz im eigenen Wohn- oder Arbeitsbereich“. Die Schallschutzanforderungen entsprechen jedoch den Mindeststandards gem. DIN 4109-1:2018-01. Insoweit bestehen Nacherfüllungs- bzw. Gewährleistungsansprüche des Käufers ausschließlich in dem Fall, dass diese Mindeststandards nicht eingehalten werden.

6.4 Gebäudelüftung DIN EN 15251:

Die mindest Gebäude Lüftung gem. DIN EN 15251 ist mechanisch durch den Eigentümer / Nutzer sicherzustellen. Dies wird durch eine mehrmals tägliche Stoß-Lüftung erreicht, welche sich nach Art der Nutzung orientiert. Eine Automatisierte Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen, kann jedoch auf ausdrücklichen Sonderwunsch je nach Baustand mit mehr oder weniger Aufwand nachträglich installiert werden.

6.5 Sicherheits- /Gesundheitsschutzplan und Koordination:

Der Koordinator übernimmt während der Planung und Ausführung des Bauvorhabens für den der Richtberg Hausbau GmbH beauftragten Leistungsumfang die Koordinationsaufgaben gemäß § 2 und § 3 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen.

6.6 Versicherungen:

Die Firmen sind für den durch die Richtberg Hausbau GmbH beauftragten Leistungsumfang gegen die typischen Gefahren versichert, die während der Bauphase auftreten können. Vom Baubeginn bis zur Übergabe an Sie, ist Ihre Nutzungseinheit gegen Beschädigung und Zerstörung, auch durch Naturgewalten und Mutwilligkeit versichert - Bauwesenversicherung. Darüber hinaus wird der Versicherungsschutz durch eine Betriebshaftpflichtversicherung ergänzt und abgerundet.

7. Baustoffe und Baukonstruktion

7.1 Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube und der Fundamente sowie Kanalaushub für alle Bodenklassen, einschließlich Verdichtung des eingebrachten Materials

7.2 Ebene 1:

Die Gründung erfolgt durch eine Stahlbeton-Bodenplatte, nach stat. Erfordernis, sowie durch Streifen- und Einzelfundamente.

Erdberührte Umfassungswände werden aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Bauweise und zusätzlich mit einer bituminösen Abdichtung ausgeführt.

Tragende Wände werden in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk nach Statik erstellt. Nichttragende Wände der Geschosse werden in Ständerbauweise ausgeführt.

Aufzugswände in Stahlbeton.

Zur Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird in Ebene 1 eine Bitumenschweißbahn über der Sohle eingelegt.

Die Geschossdecken der untergeordneten Technik- und Abstellräume werden als Stahlbeton-Elementplattendecke nach statischer Berechnung ausgeführt, die Deckenfläche wird weiß gestrichen.

Bauwerksabdichtung: Der Ebene 1 wird, sofern vom Bodengutachter gefordert, als wasserundurchlässige Betonkonstruktion ausgeführt.

7.3 Ebene 1 - 4:

Die Außenwände in den Ebenen werden aus Kalksandsteinen und Stahlbeton lt. Statik erstellt. Dachterrassenbrüstungen, wenn statisch notwendig in Beton.

Wärmedämmung und Außenputz: Außenwärmedämmung (Stärke nach Wärmeschutzberechnung zur Erreichung der Vorgaben nach EnEV 2014 einschließlich Oberputz. Sockel gestrichen. Farbton Oberputz und Sockel nach Farbkonzept des Verkäufers bzw. entsprechend der Auflagen der Genehmigungsbehörde.

Die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen massiv mit Kalksandstein oder in Stahlbeton hergestellt. Der Großteil der Raumtrennwände werden in Gipskartonständerwände erstellt, welche die Raumgestaltung flexibel halten. Dadurch wird eine evtl. später gewünschte Änderung leichter möglich. Der Schallschutz dieser Wand entspricht mindestens dem einer gleich starken gemauerten Wand.

Die Geschossdecken über KG, EG und OG werden als Elementdecken oder als Ortbetondecke nach Statik ausgebildet.

Unterzüge, Überzüge, Fensterstürze, Geschosstreppen aus Stahlbeton nach Statik.

Treppenläufe an den Podesten schalldämmend aufgelagert.

Die lichte Fertighaushöhe in den Nutzungseinheiten beträgt mind. 2,50, ausgenommen davon sind Flur, Abstellräume sowie sämtliche Untergeordneten Räume: Hier beträgt die lichte Raumhöhe mindestens ca. 2,40 m in Teilbereichen nach haustechnischem Erfordernis.

7.4 Dachkonstruktion:

Dachdecke aus Stahlbeton mit Wärmedämmung auf Dampfsperre gem. EnEV in Flachdachausführung.

Die Dachentwässerung erfolgt über Flachdacheinläufe. Fallrohre sowie die notwendigen Blechverwahrungen werden aus Titanzink hergestellt.

Regenrinnen, Entwässerungs- und Fallleitungen, die auf Zeichnungen, Ansichten oder Perspektiven nicht dargestellt sind, werden auf Grundlage der Werkplanung ausgeführt.

8. Fensterelemente

Standard sind Kunststoff-Fenster mit Stahlaussteifung oder Alu-Fenster. Die Fenstergrößen ergeben sich aus den Plänen. Änderung der Fenstergröße sowie Anzahl der Fenster können sich noch variieren.

Verglasung: Da Öffnungen in den Außenwänden wärmetechnisch empfindliche Stellen darstellen, erhalten unsere Fenster eine Isolierverglasung lt. Wärmeschutzberechnung für 3-fach Isolierverglasung. Diese ausgezeichneten Werte helfen Ihnen, **Heizkosten** zu sparen, und leisten gleichzeitig einen **aktiven Beitrag** zur Senkung des CO₂-Ausstoßes, zum **Schutz unserer Umwelt**.

Beschläge: Alle Fenster sind mit z. B. Sigenia Einhandbeschlägen, mit Basissicherheit, in Kunststoffoptik Ausführung ausgestattet.

8.1 Kunststoff-Fenster: Ausführung der Fensterhauptprofile im **Mehrkammersystem**, in hochschlagfestem, schlagregendichtem PVC.

Rahmen- und Flügeldichtungen in schwarz oder grau. Diese sind witterungs- und alterungsbeständig.

Profilfarbe in weiß, oder nach Wahl des Bauherrn / Architekten

RAL-Gütezeichen: Durch eine laufende Eigen- und Fremdkontrolle (**Gütergemeinschaft Kunststoff-Fenster**) wird eine **gleichbleibende** und auf dem **neuesten Stand der Technik** stehende **Qualität** sichergestellt.

9. Türen

9.1 Eingang Ebene 1 und 2: Eingangselement in Kunststoff oder Aluminium, licht- und wetterbeständig mit Sicherheitsglaseinsätzen, Ausführung als automatisch öffnende Tür.

9.2 Gewerbeeingangstüren

Fabrikmäßig hergestellte Türblätter mit Vollspaneinlage und Stahl-Umfassungszarge Oberfläche furniert, lackiert oder folienbeschichtet, Farbton weiß, nach Auswahl des Verkäufers. Ausführung mit Profilzylinder über Schließanlage, außen Handhabe, innen Drückergarnitur, Schließblech.

9.3 Innentüren: Fabrikmäßig hergestellte Türblätter mit Röhrenspaneinlage, Oberfläche furniert oder folienbeschichtet, Farbton nach Vorlage mit Holz-Umfassungszarge, Beschläge nach Wahl des Verkäufers. Innenliegende Räume erhalten Lüftungsgitter, WC bzw. WC erhalten Beschläge mit Verriegelungsmöglichkeit von innen. Kalkulatorisch sind 10 Innentüren vorgesehen. Entfallene Innentüren werden nicht gesondert gutgeschrieben.

9.4 Schließanlage: Für die gesamte Gebäudeanlage wird eine gesicherte Schließanlage als Hauptschlüsselanlage eingebaut.

In die Schließanlage wird das Außentürelement, die Gewerbeeingangstür, die Treppenhauszugangstüren, die Türen zu den Technikräumen der Ebene 1 einbezogen. Für jede Gewerbeeinheit werden 3 Zugangsschlüssel ausgehändigt. Die Briefkästen werden außen in Alu-/Stahlausführung realisiert. Die Farbgestaltung erfolgt durch den Architekten.

9.6 Fensterbänke: Alle Brüstungsfenster erhalten innen eine ca. 15 - 30 mm starke Kunststeinfensterbank. Im WC werden die Fensterbänke gefliest ausgeführt, sofern diese im Fliesenspiegel liegen.

Im Außenbereich kommen Leichtmetall-Wetterbleche zur Ausführung.

10. Estricharbeiten

Sämtliche Räume in den Gewerbeeinheiten erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmung und Trittschallisolierung gem. DIN 4108 und 4109. Alle Keller- und Technikräume erhalten einen Zementestrich.

11. Wärmedämmung

Die Wärmedämmung oberhalb des Dachgeschosses wird als Dämmung gemäß den **Richtlinien der aktuellen Energieeinsparverordnung** aufgebracht.

13.1 Treppenhaus

Stahlbeton-Treppenläufe und Stahlbeton-Treppenpodeste, mit Fliesenbelag. Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf. Untersichten der Treppenanlage in Sichtbetonqualität oder geputzt.

13.2 Aufzug

Personenaufzug, behindertengerechte Größe für 1 Rollstuhlfahrer mit Begleitperson.

14. Innenputzarbeiten

Die Außenwände in den Ebenen 1 - 4 erhalten einen einlagigen, geglätteten Gipsputz – Qualität Q2 an den Massivwänden. An allen vorspringenden Ecken und Kanten werden Eckschutzschienen angebracht. Stahlbetonsäulen werden in Sichtbeton oder gespachtelt ausgeführt.

In Ebene 1 – KS- und Stahlbetonwände der Neben- und Technikerräume erhalten einen Anstrich. Oberfläche unbehandelt, nicht verputzt.

15. Malerarbeiten

Die mit einem Zementestrich belegten Neben- und Technikräume der Ebene 1 erhalten einen Beton-Bodenanstrich, oberflächenfertig, einschl. Tiefgrundvoranstrich zur Erreichung einer größtmöglichen Haftfähigkeit. Die Deckenflächen werden als Rasterdecken in weiß ausgeführt.

Sämtliche Wandflächen der Gewerbeeinheiten werden mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Treppenhaus: Wände mit weißem Dispersionsfarbanstrich. Metallteile grundiert und gestrichen, ausgenommen verzinkte Metallteile.

16. Leichtbauwände

Die in der Planung angenommene Raumaufteilungen sind Beispielvorschläge. Je nach Baufortschritt kann die Raumaufteilung bis auf wenige Ausnahmen geändert werden.

Für die Einheiten sind je 85 m² Fläche 20 Meter Trockenbauwand, mit ca. 55 cm breite, Oberflächenqualität Q2 raumhoch kalkuliert.

Sonderwände wie Strahlenschutzwände sind nicht enthalten.

Entfallene Wände werden nicht gutgeschrieben.

Rasta-Decken in den Gewerbeeinheiten.

17. Fliesen- und Plattenarbeiten

Die Bodenflächen im WC erhalten Fliesenbeläge, die im Dünnbettverfahren aufgebracht werden. Die Wandfliesenbeläge in den WC's werden in den Spritzwasserbereichen auf ca. 1,20 m gefliest. Die Fliesenhöhe im Duschbereich falls vorhanden beträgt ca. 2,10 m

Die Fugen in allen Eckbereichen an Wand und Boden werden dauerelastisch im passenden Farbton ausgeführt.

Im Türbereich und bei Belagwechsel kommen Fugenprofile aus Messing oder Aluminium zum Einbau.

Dem Käufer werden Fliesenmuster in verschiedenen Farben zur freien Auswahl vorgelegt. Für die zu verlegenden Fliesen wird ein reiner Materialpreis von 20,00 €/m² inkl. Mehrwertsteuer als Berechnungsbasis zugrunde gelegt.



- Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt fugengerecht zur Wand im Kreuzfugenverband. Sofern eine diagonale- oder Verbandverlegung der Fliesen gewünscht wird, entsteht hierfür ein Mehrpreis.
- Eine Rückvergütung eventueller Minderpreise der Bodenbeläge erfolgt nicht.
- Für wie die Werkplanung wird eine Fliesenstärke von 1 cm angenommen. Eventuelle Anpassungen wg. besonders starken Fliesen können zu Mehrpreisen führen.
- Nicht enthalten sind folgende Leistungen:
 - o Liefern und einbauen von Bordüren, Dekoren usw.
 - o Verlegen von übergroßen Fliesen (größer gleich 60/60 cm)
 - o Verlegen von Fliesen kleiner 15/15 cm
 - o Ausführung von besonderen Verlegearten, z. B. Randflies oder Sockelausbildung bei gefliesten Wandflächen.
 - o Verlegen von überdurchschnittlich dicken Fliesen (über 10 mm)
 - o Verlegen von Fliesen die eine besondere Verarbeitung oder Nachbehandlung benötigen.
 - o Verlegen von Fliesen in unterschiedlicher Materialstärke.
 - o Höhenausgleich der Vormauerung an die bemusterten Fliesenformate bzw. Verlegung (Fugenverlauf)

18. Bodenbeläge

Sämtliche Gewerbeflächen erhalten einen strapazierfähigen Vinylbodenbelag Nutzschrift 0,3 mm (Materialwert 22,00 € Brutto) incl. Verlege- und Versiegelungsarbeiten u. MwSt. gemäß Mustervorlage.
Eine Rückvergütung eventueller Minderpreise der Bodenbeläge erfolgt nicht.

19. Heizungsanlage

Heizungsanlage und Warmwasserbereitung nach Planung des Projektanten

Energieeffizienz über innovative Wärmepumpentechnologie. Außentemperaturgeführte Warmwasserheizungsanlage (Europäisches Fabrikat), Brauchwasserbereitung über stationäre Elektrountertischspeicher in den Gewerbeeinheiten. Korrosionsbeständiges Rohr-System. Komplette Energiezentrale, mit Pufferspeicher im Untergeschoss.

Die Beheizung der Nutzungseinheiten erfolgt über eine Warmwasser-Fußbodenheizung, bestehend aus Wärme- und Trittschalldämmung, Fußbodenheizungsrohr für Einzelraumregelung, (ohne separaten Kreislauf in der Diele bzw. den Abstellräumen), Fußbodenheizungsverteilung und Zubehör. Die Fußboden-Heizungsverteilung wird Aufputz ausgeführt.

Je nach Erfordernis der Wärmebedarfsberechnung können jedoch zusätzlich noch Flachheizkörper erforderlich sein. Die genaue Festlegung erfolgt durch unsere Fachplaner.

Fußbodenheizungen werden mit Niedertemperatur betrieben, wodurch die Heizkosten und der CO² Ausstoß verringert werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass durch die Fußbodenheizung Stellflächen durch Heizkörper nicht beschränkt werden. Zudem verbessert sich wegen des Funktionsprinzips der Strahlungswärme das Raumklima deutlich.

Die gesamte Heizungsanlage entspricht der EnEV.

Heizkosten und Warmwasserverbrauch werden für jede Gewerbeeinheit bzw. Wohnung separat ermittelt.

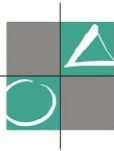
Für die Verbrauchsmessung werden elektronische Wärmemengenzähler auf Mietbasis eingesetzt (Käuferleistung).

20. Be- und Entlüftung

Alle Türen erhalten zur Luftüberströmung Unterschnitt oder jeweils unten ein Zuluftgitter in Kunststoff (Farbe nach Türfarbe, rechteckig, flache Ausführung)

22. Sanitärinstallation und Einrichtungen

Der Hauswasseranschluss erfolgt entsprechend den Vorschriften einschließlich der notwendigen Isolierung. Jede Einheit erhält für Wasser einen Verbrauchszähler auf Mietbasis - Käuferleistung, sowie ein Absperrventil soweit notwendig. Die Warmwasseraufbereitung wird teilweise mittels moderner Technik als Durchlauferhitzer oder Boiler durchgeführt, was zur weiteren Energieeinsparung dient, da nur tatsächlich benötigtes Warmwasser aufbereitet wird und nicht permanent Warmwasser vorgehalten werden muss.



Zusätzlich verringert sich hierdurch die Legionellen Bildung erheblich, da im Leitungssystem nur Kaltwasser transportiert wird.

Die in der nachstehenden Beschreibung dargestellten sanitären Einrichtungsgegenstände sind im Leistungsumfang der Gewerbeeinheit enthalten, mit Ausnahme Küchenspülen. Die Farbe der Sanitärgegenstände ist weiß. Auf Wunsch kann gegen Mehrpreis jede erhältliche Sanitärfarbe eingebaut werden.

Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahl- bzw. und/oder Verbundkunststoffrohr mit DVGW-Zulassung.

Die Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigen Schallschutz-Kunststoffrohren. Wo erforderlich, erfolgt die Entlüftung über das Dach.

Die Warmwasserrohre soweit erforderlich erhalten eine Wärmedämmung gem. den geltenden Vorschriften mit Dämmschläuchen.

Die Kaltwasserleitungen werden gegen Kondensat-Bildung gedämmt.

Weiterhin ist in der Sanitärinstallation enthalten:

DIN gerechte Spülung von Trinkwasserleitungen vor Inbetriebnahme.

Zwischen Ebene 1 und 2 - gem. Werkplanung- wird eine Gartenwasserzapfstelle absperbar eingebaut.

Tee-Küchenanschluss

In der Teeküche sind für die Spüle alle Anschlüsse für Warm- und Kaltwasserversorgung mit Boiler einschließlich der erforderlichen Eckventile zum Anschluss einer Spülmaschine bzw. Ablauf vorhanden. Ein an die Spüle gestellter Geschirrspüler wird auch darüber mit Wasser versorgt.

- 22.1 Sanitärausstattung:** Alle Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe weiß, Waschbecken und WC's z.B. Fabrikat Ideal Standard Serie „Connect Cube“ oder gleichwertig angeboten.

WC Anlagen

2 Stück WC Anlagen bestehend aus: Handwaschbecken aus Kristallporzellan, Größe 40 x 35 cm mit Armatur für Warm- und Kaltwasser, Einhebelmischbatterie z.B. Vigour Derby Style o. glw. . Wandhänge WC mit Spülkasten und Kunststoffstz.

23. Elektroinstallation und Ausstattung

Elektro

Alle Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften ausgeführt (Bussystem gegen Aufpreis, jedoch nur im Zuge der Rohbauerstellung möglich)

Installationen im Gewerbebereich werden mit Mantelleitungen unter Putz verlegt und eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherheitselementen angebracht (Fi-Schalter; 3-Phasen-Schutzschalter).

Die Elektroinstallation an massiven Außenwänden erfolgt mittels Brüstungskanäle oder mittels Kabelkanäle Aufputz. Bei den Trockenbauwänden erfolgt die Ausführung Unterputz. Mit Ausnahme der Technik und Nebenräume der Ebene 1. In diesen Räumen werden die Leitungen ausschließlich auf Putz, in Kabelkanäle oder Leerrohre verlegt.

Der Hausanschluss an das öffentliche Versorgungsnetz wird im Technikraum in Ebene 1 vorgesehen, ebenso **die vom Käufer zu beantragenden Anschlüsse** für Telefon und Kabel TV. Die Käuferseitige Verkabelung verläuft in der Abgehängten Decke.

Das Gebäude erhält eine SAT-Anlage mit Multischalter.

Elektroausstattung

Es werden Schalter und Steckdosen Fabrikat „Busch & Jäger Future linear“ oder gleichwertig (Farbe reinweiss) montiert.

In den Gewerbeeinheiten der vorgeplanten Grundrisse sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

Anschlussmöglichkeit einer Deckenleuchte in jedem Raum

Anschluss für E-Herd mit separatem Stromkreis

20 Stück in den Trockenbauwänden frei positionierbare Steckdose je 85 m² kaufbarer Fläche

Zwei SAT-Anschluss pro Gewerbeeinheit (max. 2 Anschlüsse unabhängig gleichzeitig nutzbar)

5 Stück Leerdosen in den Trockenbauwänden frei wählbar pro Gewerbeeinheit
Ein Internetübergabekasten je Gewerbeeinheit mit einer Zuleitung des Telefonversorgers
Ein Klingeltaster mit Gong und Trafo je Gewerbeeinheit

Die Beleuchtungskörper in allen Gewerbeeinheiten sind vom Nutzer einzubauen.

Die Elektrounterverteilungen werden in der Regel in den Fluren der Gewerbeeinheiten installiert.

Die Beleuchtung im Allgemeinbereich (Treppenhaus, Eingang) sowie die Beleuchtung in den allgemeinen Räumen (Technik, Flur, etc.) erfolgt entsprechend den Anforderungen.
Die Abstellräume erhalten eine Brennstelle mit einem Beleuchtungskörper, 1 Schalter und 1 Steckdose, die über den Allgemeinzähler angeschlossen werden.

24. Stellplätze

Die Außenstellplätze haben eine Größe von ca. 2,50 x 5,00 m. Die Plätze sind in voller Breite und Tiefe mit Beton- oder Drainpflaster nach Wahl des Verkäufers, auf Schotterunterbau und Splittbett belegt.

25. Außenanlagen

Stellplätze, Zugangswege und Zufahrten werden in Betonpflaster oder Asphalt nach Wahl der Richtberg Hausbau belegt. Die Freiflächen, Gemeinschaftseigentum, erhalten Oberboden und werden angesät bzw. nach Wahl der Richtberg Hausbau GmbH bepflanzt. Zaun – soweit erforderlich als Gitterstabzaun.

26. Eigenleistung - Selbsthilfe

Der Käufer kann Eigenleistungen erbringen. Art und Umfang der Eigenleistungen sind schriftlich zu vereinbaren und bei Vertragsabschluss festzulegen.

Werden Eigenleistungen erbracht, entfallen alle unter der entsprechenden Leistungsposition aufgeführten Leistungen. Bei haustechnischen Installationen ist keine Eigenleistung möglich.

Technische Gewerke dürfen nur durch zugelassene Handwerksbetriebe durchgeführt werden.

Der Käufer verpflichtet sich, Eigenleistungen so durchzuführen, dass für den reibungslosen Bauablauf keinerlei Behinderungen entstehen. Durch Behinderungen im Bauablauf entstehende Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Anmeldung der Eigenleistungen bei der zuständigen Bauberufsgenossenschaft erfolgt durch den Käufer.

Für Eigenleistungen kann weder eine Haftung, noch eine Gewährleistung übernommen werden.

Bei evtl. Gutschriften für die Bodenbeläge bzw. Fliesen, behält der Verkäufer eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 15% des unter Punkt 17 und 18 zugesicherten Material- bzw. Gesamtpreises (Material- und Verlegearbeiten) ein.

27. Ausführungen

Ausführungen nach der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung, vereinbarte Zusatzleistungen und Sonderwünsche ergänzen bzw. ersetzen die betreffenden Leistungspositionen der Bau- und Leistungsbeschreibung.

Bei Abweichungen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Die in den Bauplänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit.

Mitzuliefernde oder fest einzubauen Einrichtungen sind in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführt. Die Ausführung erfolgt nach den Werkplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Eingabep länen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Dies gilt auf für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen von Vorschriften und Normen bedingt sind oder bei Materialänderungen durch Lieferantenwechsel.

Bei allen plasto - elastischen Fugen (bei Fliesenbeläge im Bad, WC, Küche, Abstellraum) handelt es sich um Unterhaltsbauteile. Durch übliche Bauwerkssetzungen kann es zu Abrissen kommen, die nicht unter Gewährleistungsansprüche fallen.

Die Ausführung aller Teile dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erfolgt zum Festpreis und beinhaltet auch die dabei anfallenden Montage- und Transportkosten sowie Material- und Lohnkosten. Weitere Einzelheiten, wie Festpreislauzeit, Zahlungsbedingungen, ergeben sich aus dem Notarvertrag.

Grundlage für den **Festpreis** sind die dem Vertrag zugrunde liegenden Pläne sowie die vorstehende durch Unterschrift/en anerkannte Baubeschreibung.

Nachträgliche Änderungswünsche des Wohnungskäufers führen zu Mehrkosten. Diese werden weiterverrechnet (Stundensatz 60 € inkl. MwSt).

Soweit im Rahmen der vorliegenden Baubeschreibung im Einzelfall keine qualitativen Ausstattungs- bzw. Bauausführungsstandards bekannt sind (z. B. durch Produktbenennung o. ä.), entspricht das hergestellte Bauwerk nebst Ausstattung geltenden gesetzlichen und sich aus allgemein anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindeststandards.

Die Gestaltung und Farbgestaltung der Gebäudeaußenhülle (z. B. Fassade) sowie aller Außenanlagendetails erfolgt - soweit diese Baubeschreibung bzw. der notarielle Bauträger-/Kaufvertrag keine abweichende Regelung treffen - durch den Verkäufer in Abstimmung mit Baubehörden und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien mit dem Ziel einer geordneten Gestaltung der Anlage.

Barrierefreie Austritte - nach DIN 18195 gilt: Barrierefreie Übergänge sind Sonderlösungen und erfordern deshalb zusätzliche Maßnahmen, die zwischen Planer, Ausführenden und Bauherrn abgestimmt werden müssen.

Der Bauherr/Käufer wurde darauf hingewiesen, dass barrierefreie Austritte auf Dachterrassen, Balkonen und Terrassen als Sonderkonstruktionen geplant werden und nicht die im Rahmen der DIN 18195 geforderten 150 mm Anschlusshöhe besitzen.

Mit Erscheinen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung verlieren alle vorangegangenen Bau- und Leistungsbeschreibungen ihre Gültigkeit.

28. Käuferleistungen, die nicht im Festpreis enthalten sind

Auflagen seitens der Baubehörde und örtlicher Versorgungsträger sind zu beachten.

Erstellung und Kostenübernahme der Hausanschlüsse für Telefon und für den Kabelanschluss im weitesten Sinne, - mit Erdarbeiten, Rohrleitungen und den notwendigen Verlegearbeiten.

29. Technische Information

Holz ist ein Naturprodukt

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche, welche unbehandelt oder farblos behandelt sich unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung. Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine natur-bedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z. B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Verschleißteile und Eingriffe des Käufers



Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteil, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bäder, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Abdichtung der Bäder

Da Bäder nach DIN 18195 nicht als Nassräume einzustufen sind, ist das Bad kein sogen. „Nassraum“, z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Aus diesem Grund entfällt eine besondere, erhöhte Abdichtung des Bades nach DIN. Die Richtberg Hausbau GmbH dichtet das Bad jedoch nach dem Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, ab. Diese Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an die Abdichtung von Bädern gestellt werden.

Pläne

Unsere Pläne sind im Maßstab 1:100 gezeichnet und zur Maßentnahme nicht geeignet! Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Bestandsunterlagen und -pläne gehören nicht zum Leistungsumfang. Die eingezeichneten Möblierungen einschl. der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörper

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leitfaden zur Montage - Der Einbau von Fenstern, Fassaden und Haustüren mit Qualitätskontrolle durch das RAL-Gütezeichen ausgeführt. Die zwischen Bauwerk und Außenbauteil verbleibende Fuge wird vollständig mit Ortschaum gefüllt

Deckenbelastungen

Die Stahlbetondecken sind für eine Nutzlast von 1,5 KN/m² gemäß DIN 1055/3, zuzüglich eines Zuschlages für leichte Trennwände von 0,8 KN/m² ausgelegt.

Pflege und Instandhaltung von Fassadenflächen

In besonderen Fällen kann bei Wärmedämmverbundsystemen ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden - z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. - um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Verzinkte und pulverbeschichtete Stahlbauteile

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächer, Brüstungsgitter, etc. kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar. Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Haftungsvorbehalt

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit überprüft. Die Grundlage bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen Erlasse. Der zukünftige Vertragspartner haftet gegenüber dem einzelnen Erwerber für Prospektangaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge.

Eine Haftung für Irrtümer (z.B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Wohnungsgrundrissen) wird deshalb in diesem Rahmen ausgeschlossen.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen.

Die Änderungen sind mit dem Architekten rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebene Mehr- oder Minderkosten werden gesondert abgerechnet.

Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen bzw. Häusern, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen Einrichtungsanschlüsse des Architekten dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungen bleiben vorbehalten.

Die bei der Finanzierungsberatung ermittelte monatliche Belastung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum ermäßigen oder erhöhen. Die von unseren Verkäufern mit den Kunden geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar, dies bleibt ausdrücklich dem Stand der Steuerberater und Rechtsanwälte vorbehalten.

Bayreuth, 01.09.2022