

Nr. 428 des Urkundenverzeichnisses Jahrgang 2026

V e r h a n d e l t

zu Ahrensburg am 29. Mai 2026

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Guido T ö g e l
mit dem Amtssitz in Ahrensburg

erschien heute in meinen Geschäftsräumen 22926 Ahrensburg, Bahnhofstraße 2:

Herr **Willi Stark**,
geb. am 06.06.1990,
ausgewiesen durch Personalausweis,
geschäftsansässig: Stubbendorfer Ring 15, 23858 Wesenberg,

handelnd nicht für sich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsbe-
rechtigter Geschäftsführer der beim **Amtsgericht Lübeck** unter **HRB 24869 HL**
eingetragenen

Stark Projektgesellschaft GmbH, mit Sitz in Wesenberg,
Anschrift: Stubbendorfer Ring 15, 23858 Wesenberg.

In meiner Eigenschaft als Notar bestätige ich hiermit gemäß § 21 BNotO, am heutigen
Tage das vorgenannte elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck einge-
sehen und festgestellt zu haben, dass dort die vorgenannte Gesellschaft eingetragen
ist und das vorgenannte Vertretungsverhältnis besteht.

Der Erschienene erklärte zu meinem Protokoll die nachfolgende

Bezugsurkunde
(Bau- und Ausstattungsbeschreibung)

und erklärte:

Die

Stark Projektgesellschaft GmbH

mit dem Sitz in Wesenberg

- nachfolgend auch "Grundstückseigentümer" genannt -

ist Eigentümer des im Grundbuch von Bad Oldesloe Blatt 9497 verzeichneten Flurstücks 328 der Flur 20 der Gemarkung Oldesloe, mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 5.216 qm, nachfolgend "Grundstück" genannt.

Der Grundstückseigentümer errichtet auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit 70 Wohnungen, 15 Tiefgaragenstellplätzen sowie oberirdischen Stellplätzen, teilweise als Carport ausgestaltet. Es erfolgt eine Aufteilung gemäß § 8 WEG.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Eigentumswohnungen und Stellplätze als Bauträger zu verkaufen. Als beurkundungsrechtliche Grundlage für die abzuschließenden Kaufverträge errichtet der Grundstückseigentümer diese Bezugsurkunde. Auf diese soll im Rahmen der Kaufverträge gemäß § 13a BeurkG verwiesen werden mit der rechtlichen Wirkung, dass diese Bezugsurkunde mit ihrer als Anlage beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung rechtlicher Bestandteile der Kaufverträge wird.

Anlage und damit Bestandteil dieser Bezugsurkunde ist die beigefügte

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das Protokoll nebst Anlage wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:



Notar





Naturnahes Wohnen „Am Claudiussee“



**Claudiusstraße 59-61
23843 Bad Oldesloe**

***Ausführungen zum Neubauprojekt, detaillierte Bau- und
Ausstattungsbeschreibung***

Inhaltsverzeichnis

I. Standort	1
II. Lage, Baukörper.....	2
III. Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise.....	4
IV. Leistungsbeschreibung.....	6
1. Baukonstruktion	6
Gründung/Fundamente	6
Sohle.....	6
Außenwände Kellergeschoss	7
Innenwände Kellergeschoss	7
Decke Kellergeschoss und Tiefgarage.....	7
Außenwände der oberirdischen Geschosse	7
Innenwände der oberirdischen Geschosse.....	8
Geschossdecken und Flachdächer	8
Treppenanlagen und Treppenhaus	9
Balkone, Loggien und Terrassen	9
2. Ausbau, Ausstattung	11
Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage	11
Schließanlage	11
Schmutzfänger	12
Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge	12
Fenster, Balkon- und Terrassentüren	12
Wohnungseingangstüren	13
Wohnungsinnentüren.....	14
Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen.....	14
Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen	14
Fliesen.....	15
Sanitärausstattung	16
Waschmaschinenanschlüsse.....	17
Küchen	17
Außenzapfstellen	18
3. Haustechnik	19
Aufzüge	19
RWA-Anlage	19
Abwasseranlage	19

Trinkwasseranlage.....	20
Heizungsanlage.....	21
Lüftung.....	23
Elektroversorgung und Ausstattung	24
4. Ausbau Kellerräume	29
Fußböden	29
Wand- und Deckenflächen	29
Kellertüren	29
Wohnungskeller	29
5. Tiefgarage.....	31
Ein-/Ausfahrtstor.....	31
Beleuchtung und Elektroinstallation	31
Wände und Decken.....	31
Stellplätze	31
Ausstattung PKW-Tiefgaragenstellplätze	32
Garagenrampe	32
Be- und Entlüftung und Entrauchung	32
6. Außenanlagen	34
Wegeflächen/ Pflasterarbeiten.....	34
Beleuchtung	34
Müllbehälter	34
Ausstattung PKW-Stellplätze.....	34
Fahrradstellplätze.....	35
Grünanlagen.....	35
7. Ausstattungsstandard, Bemusterung	36
V. Wartung, Reinigung und Pflege	37
VI. Schlussbemerkungen	38

I. Standort

Das Wohnhaus mit 70 modernen Komfortwohnungen entsteht in der Neubausiedlung „Claudiussee“ in der Kreisstadt Bad Oldesloe. Inmitten von Hügellandschaften, umgeben von den Flüssen „Beste“ und „Trave“, liegt die beliebte Kreisstadt Bad Oldesloe, direkt zwischen der Metropole Hamburg und der Hansestadt Lübeck. Zwei der schönsten und bekanntesten Städte des Nordens.

Durch die optimale Autobahnanbindung und den Anschluss an das Schienennetz gelangt man schnell in die benachbarten Großstädte, sowie an die Ostseeküste. Ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, sowie zahlreiche Einrichtungen des öffentlichen Lebens, machen Bad Oldesloe zu einer der besonders attraktiven Wohnlagen von Schleswig-Holstein.

II. Lage, Baukörper

Auf dem Neubaugrundstück mit angrenzendem Naturschutzgebiet entsteht auf einer Fläche von insgesamt 5.216 m² ein mehrgeschossiger Neubau zuzüglich eines Kellergeschosses mit einer Tiefgarage.

Mit der Errichtung der 70 Wohneinheiten ist die Bebauung des Wohngebiets „Am Claudiussee“ nahezu abgeschlossen.

Die Neubausiedlung verbindet einen naturnahen Standort mit einer zentralen Lage innerhalb der Kreisstadt.

So erreichen Sie viele Dienstleistungsstandorte bereits in wenigen Minuten fußläufig, wie zum Beispiel:

- den Bahnhof in etwa zehn Gehminuten,
- nächstgelegener Lebensmittelmarkt in etwa zehn Gehminuten,
- den grünen Kurpark in etwa zehn Gehminuten,
- großer Spielplatz zwei Gehminuten,
- oder auch die Innenstadt mit attraktiver Fußgängerzone in etwa 15 Gehminuten.

Neben den Wohlfühlwohnungen werden 32 KfZ-Stellplätze, 18 Carports, sowie 15 Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das Wohngebäude wird durch Materialwechsel in der Fassade architektonisch gegliedert. Der Wechsel von hellen und dunklen Verblend- und Putz gestaltet das Gebäude in spannungsvoller Art und Weise.

Die Fenster erhalten von außen eine dunkle Rahmenfarbe, welches das Zusammenspiel von Fassade und Schlosserarbeiten mit einer modernen Gestaltung abrundet.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser. Aufzüge mit Anschluss an alle Etagen verbinden die Wohnungen mit den Kellerräumen und der Tiefgarage.

Alle Wohnungen, Kellerabstellräume der Wohneinheiten und die Tiefgarage sind barrierearm zu erreichen.

Das Wohngebäude wird in massiver Bauweise errichtet und entspricht den Anforderungen der Energieeffizienzklasse KfW 40. Die energetische Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Merkblatts „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ der Förderprogramme 297 und 298 in der Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung des Gebäudes erstellt.

III. Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

Grundlage der Bauausführung sind neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung sowie alle bauordnungsrechtlich eingeführten technischen Vorschriften.

Alle in dieser Beschreibung enthaltenen Leistungen entsprechen grundsätzlich den anerkannten Regeln der Technik und den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung (07.11.2022) geltenden Bauvorschriften.

Eine spätere Änderung der Gesetzeslage oder von Bauvorschriften begründet keinen Anspruch auf Anpassung der bereits vereinbarten Leistungen.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Planung bleiben vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Auflagen, geänderter Förderbedingungen oder durch den Hersteller bedingter Programmänderungen erforderlich werden. Die eingesetzten Materialien, Ausführungen und Fabrikate sind beispielhaft und können jederzeit durch gleichwertige ersetzt werden.

Das Gleiche gilt bei Anpassungen der Ausstattung infolge von Produktänderungen seitens der Hersteller oder Lieferanten.

Haustechnische Installationen, wie beispielsweise Sanitär-, Heizungs- oder Lüftungsleitungen, sind in den Planungen enthalten; deren genaue Lage kann sich jedoch in Abhängigkeit von baulichen Erfordernissen, wie etwa Brandschutzauflagen oder technischen Notwendigkeiten, verändern. Haustechnische Installationen in Kellerräumen und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen werden gemäß den Genehmigungs- und Vertriebsplänen installiert, können aber im Zuge der Bauausführung angepasst werden.

Baubegleitende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), Haustechnikplanung sowie den Architekten- und Fachplanerausführungen, die auf Grundlage der baulichen Gegebenheiten erfolgen, bleiben vorbehalten. Maßtoleranz und übliche Abweichungen aufgrund der Bauausführung sind zu tolerieren.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen, die in den Planzeichnungen dargestellt sind, gelten – sofern nicht ausdrücklich als Bestandteil der Leistung beschrieben – lediglich als Gestaltungsvorschläge. Das betrifft insbesondere in Grundrissen dargestellte Möbelstücke, etwa unter der Bezeichnung „Abstellfläche (Abst.)“.

Mit dem Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorherigen Fassungen ihre Gültigkeit, soweit sie nicht Bestandteil eines beurkundeten Vertrages geworden sind.

Zwischen unterschiedlichen Nutzungseinheiten (z. B. Wohnungen oder Wohnungen und Treppenhäusern) wird ein erhöhter Schallschutz nach den Empfehlungen der DIN 4109-5 gewährleistet.

IV. Leistungsbeschreibung

1. Baukonstruktion

Gründung/Fundamente

Die Bodenplatten und die Außenwände der Kellergeschosse werden bis zur UK Decke als WU-Konstruktion weiße Wanne gemäß den Vorgaben der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb) ausgeführt. Der Stahlbeton und die Fundamente werden in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik) erstellt.

Sohle

Die Sohlenoberfläche in der Tiefgarage und den Kellerbereichen ist flügelgeglättet. Im Bereich der Tiefgarage ist der Boden mit einem Oberflächenschutzsystem (OS 8) versehen. Die Entwässerung erfolgt über Entwässerungsrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt. Zulässige partielle Wasseransammlungen innerhalb der Tiefgarage können daher auftreten und bis zum Verdunsten bestehen.

Hinweis:

Das Oberflächenschutzsystem (OS 8) ist regelmäßig nach Herstellerangaben zu warten.

Die Böden in den nicht gedämmten Kellerbereichen werden mit staubbindendem Anstrich und versiegelten Randfugen zu den aufgehenden Bauteilen versehen, Sockelanstrich an den Wänden ohne Fußleisten.

Die Böden im Bereich des Treppenhauses und der Schleuse mit Fliesenbelag (Feinsteinzeug) analog zu den darüber liegenden Treppenhäusern.

Außenwände Kellergeschoss

Die Außenwände sind aus WU-Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, in Ortbeton oder mit Stahlbetonhalbfertigteilen, Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung/Wärmeschutznachweis, innenseitig Fugenglattstrich ggf. weißer Anstrich, außenseitig Oberfläche teilweise verputzt, teilweise mit Verblendmauerwerk gem. Wärmeschutznachweis versehen. (Farbe und Fabrikat nach Wahl des Bauträgers).

Erläuterung: oder (hier und im Weiteren): Ausführung nach Wahl des Bauträgers

Innenwände Kellergeschoss

Die tragenden Wände werden entsprechend der statischen Anforderungen aus Kalksandsteinmauerwerk (KS) oder Stahlbeton hergestellt. Nichttragende Wände werden aus Kalksandstein oder Porenbeton ausgeführt. Die Wandoberflächen erhalten einen abschließenden Weißanstrich.

Die Abtrennung der einzelnen Kellerräume erfolgt durch ein Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall, beispielsweise Fabrikat Braun System Ferrum oder gleichwertig.

Decke Kellergeschoss und Tiefgarage

Kellerdecke aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung.

Außenwände der oberirdischen Geschosse

Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS), gemäß Tragwerksplanung teilweise aus Stahlbeton, innenseitig überall vollflächig verputzt oder gespachtelt in Q3 Qualität, außenseitig wärme gedämmt gemäß Wärmeschutz-/KfW 40-Nachweis, Oberfläche teilweise verputzt, teilweise mit Verblendmauerwerk oder Riemchen versehen.

Die Ausführung der zu verputzenden Fassadenbereiche erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Das Verblendmauerwerk wird mit Klinkersteinen der Sorten Feldhaus NF oder gleichwertig ausgeführt.

Innenwände der oberirdischen Geschosse

Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes, aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände als Trockenbaukonstruktionen oder aus Gipswandbauplatten entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise, d.h. bei technischem Erfordernis, doppelt beplankt. Wände, Abkofferungen und Vorsatzschalen in Feuchträumen sowie in Räumen mit einem Waschmaschinenstellplatz werden mit feuchtraumgeeigneten Trockenbauplatten ausgeführt.

Geschossdecken und Flachdächer

Die Decken werden in Ortbeton oder mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung erstellt.

Die lichte Höhe der Räume ist standardgemäß mit 2,50 m bemessen, zudem werden die Deckenstöße für ein hochwertiges Oberflächenfinish in Q3 Qualität verspachtelt.

Flachdächer aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Statik mit einer Flachdachabdichtung nach Wahl des Bauträgers sowie Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Entwässerung außen- und innenliegend. Dachterrassenbelag aus WPC Vollprofilen auf Stelzlagern oder Schienensystem verlegt, im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen.

Alle Dachklempnerarbeiten, wie Regenfallrohre (Standrohre mit Revisionsöffnungen) und Wasserfangkästen, werden aus Zinkblech (Titanzink) hergestellt.

Die Dachrandprofile sowie die Abdeckungen der Mauerwerkskronen (Maurerabdeckungen) werden aus Aluminium gefertigt und entsprechend den technischen Anforderungen montiert.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Wasserfangkästen. Eine Notentwässerung wird entsprechend den technischen Anforderungen vorgesehen und kann entweder über integrierte Notüberläufe oder über separate Notentwässerungselemente ausgeführt werden.

Auf den Dachflächen werden zur Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten geeignete Sicherungseinrichtungen (Sekurantensysteme) vorgesehen.

Treppenanlagen und Treppenhaus

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen werden gem. Tragwerksplanung gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert. Die Hauptpodeste erhalten aus Schallschutzgründen einen schwimmenden Estrich mit Belag. Alle Betonsichtflächen (Untersichten und Seitenflächen) werden in glattem Sichtbeton oder glatt gespachtelt in Q3 Qualität ausgeführt und mit Dispersionsfarbanstrich, weiß oder leicht getönt, versehen.

Balkone, Loggien und Terrassen

Balkon- und Loggienplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen oder aus Ortbeton mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung erstellt. Die Balkonuntersichten der Fertigteile sind lammfellgerollt und erhalten einen Anstrich.

Für alle Dächer, Balkone und Terrassen gelten grundsätzlich Lastgrenzen von 300 kg/ m². Veränderungen, wie z.B. Bäume, Hochbeete, Gewächshaus, Jacuzzis oder Dachgärten, sind nicht zulässig, da hierdurch die Lastengrenzen überschritten werden können.

Die Entwässerung erfolgt über Einläufe und Fallrohre. Revisionsöffnungen sind nur in den Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Die Balkone erhalten ein Geländer aus Sicherheitsglas, bestehend aus einem Rahmenprofil aus Aluminium/Stahl sowie einer Füllung aus laminiertem Verbundsicherheitsglas (VSG). Die Glaselemente werden gemäß den gültigen Normen (DIN 18008) ausgeführt. Die Höhe des Geländers entspricht den bauordnungsrechtlichen Grundlagen. Der Belag der Dachterrassen und Balkone wird aus WPC-Dielen, nach Wahl des Baurägers, auf einer fachgerecht hergestellten Unterkonstruktion gemäß

den technischen Erfordernissen verlegt. Der Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern wird mit Fassadenrinnen versehen.

Zur Abtrennung der Terrassen- und Balkonbereiche zu den direkt angrenzenden Nutzungsbereichen sowie der Nutzungsbereiche untereinander kommen Trennwände aus verzinkten sowie lackierten oder pulverbeschichteten Stahl- bzw. Aluminiumrahmen mit Füllungen aus blickdichtem, jedoch lichtdurchlässigem Sicherheitsglas nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung, Höhe ca. 2,0 m, nach Erfordernis gemäß Brandschutzkonzept.

Anmerkung: Die Montage von Markisen auf den großen Dachterrassen ist nach Zustimmung des Verwalters, die im Vorwege einzuholen ist, grundsätzlich zulässig. Die Ausführung hat durch einen qualifizierten Fachbetrieb zu erfolgen. Dabei sind die statischen Anforderungen des Gebäudes sowie die gestalterischen Vorgaben der Wohnanlage einzuhalten.

2. Ausbau, Ausstattung

Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürelement aus Aluminium, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage, Garnitur mit Kernziehschutz. Die Hauseingangstür erhält einen Panikbeschlag und eine Feststellmöglichkeit.

Klingelanlage mit Videosprechanlage und Kamera im Eingangsbereich, mit Gegensprechstellen mit Monitoren in Wohnungen.

Die Briefkastenanlage für Umschlaggröße C4 mit einem Briefkasten je Wohnung, Oberflächenbeschichtung in RAL-Farbtönen nach Wahl des Bauträgers, Fabrikat Renz oder gleichwertig, je Briefkasten mit drei Schlüsseln. Diese Sammelanlage wird in der Außenfassade im Hauseingangsbereich oder als Außenanlage ausgeführt.

Schließanlage

Die Wohnhäuser erhalten eine zentrale Schließanlage. Jede Wohneinheit erhält sechs Schlüssel, die jeweils passend für Wohnungseingangstür, Kellerraum, Hauseingang zum Treppenhaus, Eingang zur Tiefgarage und sämtlichen allgemein zugängliche Kellertüren (im eigenen Treppenhaus) und Müllbehältern sind.

Darüber hinaus erhalten die Erwerber der Tiefgaragenstellplätze einen Transponder/Handsender zur Öffnung des Tiefgaragentores.

Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich. Die Verwaltung erhält 5 Hausmeisterschlüsselausfertigungen als Zugang für alle Räume (außer Wohnungen sowie zugehörigen Kellerräumen) sowie 3 Schlüssel für den Zugang zu den zentralen Technikräumen.

Alle Schlüsseltresore (Aufzüge, Heizraum etc.) zur Hinterlegung von Gebäudeschlüsseln für Noteinsätze werden nach Erfordernis gem. Brandschutzkonzept und Abstimmung mit der Feuerwehr hergestellt und bestückt.

Schmutzfänger

Im Hausflur wird auf dem Boden unmittelbar hinter der Hauseingangstür eine in den Fliesenbelag eingelassene Eingangsmatte mit Metallrahmen als Sauberlaufzone angeordnet, Größe ca. 1,5 x 1,5 m, Lauffläche mit strapazierfähigen Reinigungsstreifen Fabrikat Emco Diplomat o. glw..

Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge

Treppenkonstruktion wie vor beschrieben, Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockeln. Fliesenformat 30 x 60 cm, Treppenauftritte mit gerundeter Vorderkante und im Anschluss rilliert, gem. Forderungen zur Barrierefreiheit farblich abgesetzt, Ausführung und Farbe nach Wahl des Bauträgers. Treppenstufen werden ohne Unterschnitt rechtwinklig ausgeführt. Stahlstabgeländer werden gem. Gestaltungskonzept lackiert oder pulverbeschichtet, mit Edelstahl- oder Echtholzhandläufen ausgeführt. Wände und Decken werden in Q3 Qualität geputzt oder gespachtelt und mit Dispersionsanstrich versehen, weiß oder leicht getönt. Wände werden mit einem Malervlies versehen.

Die Beleuchtung erfolgt mit LED- Wand- oder Deckenleuchten (z.B. Trilux 2340 WD2) nach Wahl des Bauträgers. Die Steuerung erfolgt über Präsenzmelder, je Wohnung wird ein Klingeltaster mit Namensschild (Merten M -Smart o.glw.) eingebaut.

Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung, Fabrikat Kömmerling: U-Wert gem. Wärmeschutznachweis, Sonnenschutzverglasung gemäß sommerlichem Wärmeschutz und Schallschutz gem. Schallschutzgutachten. Die Fenster sind zweifarbig, Außenfarbe DB703, Innenfarbe Weiß, Fenstergriffe Aluminium weiß beschichtet.

Die Fenster werden als Dreh- oder Drehkippfenster ausgeführt, teilweise als feststehende Elemente bzw. Festverglasungen.

Balkon- und Terrassentüren werden je Wohnung bzw. Nutzungseinheit mindestens einmal schwellenarm ausgeführt. Konstruktiv notwendige Schwellen dürfen hierbei eine max. Höhe von 20

mm aufweisen. Die Herstellung barrierearmer Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18531 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen und barrierearmen Zugang wird außen eine Entwässerungsrinne eingebaut.

Bodentiefe Fenster, die nicht zu einem Balkon und einer Terrasse oder einer Dachterrasse führen und für die eine Absturzsicherung notwendig ist, sowie die gemäß den Ansichtsplänen dafür vorgesehenen Fenster erhalten einen Kämpfer in der erforderlichen Brüstungshöhe, die untere feststehende Verglasung wird als absturzsichernde Verglasung hergestellt. Fenster und Fensterelemente in den Erdgeschossen mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2N gem. DIN EN 1627 und abschließbaren Fenstergriffen.

Terrassentüren oder -fenster, die einem Fluchtweg zugeordnet wurden, erhalten gemäß Brandschutzkonzept keine abschließbaren Fenstergriffe.

Mit Ausnahme der Keller und der Loggien erhalten alle Fenster Rollläden mit elektrischem Antrieb, Farbe nach Wahl des Bauträgers, Bedienung über Schalter.

Die Ausführung der Außenfensterbänke erfolgt nach Wahl des Bauträgers in Abstimmung mit dem Architekten als Aluminiumfensterbank (beschichtet oder eloxiert) oder als Fensterbank in Rollschichtausführung. Die Oberflächen- bzw. Materialwahl richtet sich nach dem gestalterischen Gesamtkonzept der jeweiligen Fassadenbereiche.

Innenfensterbänke, soweit vorhanden, aus Kunststein nach Wahl des Bauträgers. Austrittsbleche an Terrassen- und Balkonaustritten werden, soweit konstruktiv erforderlich, aus Aluminium mit Tränenblechstruktur ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

Glatte Türen in Holzwerkstoffumfassungszarge gemäß Anforderungen zum Schallschutz und aus dem Brandschutzgutachten, überfälzt mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, Breite 1,01 m, Höhe 2,135 m (jeweils Rohbaurichtmaß) dicht und selbstschließend mit

erhöhtem Schallschutz gemäß Schallschutzkonzept, mit Weitwinkelspion, Sicherheitsschloss, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl matt gebürstet mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder aus der Schließanlage Einbruchswiderstandsklasse RC 2N gem. DIN EN 1627.

Wohnungsinnentüren

Glatte Türen, überfäلت mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge mit abgerundeten Kanten, Breite gemäß Entwurfsplanung, Höhe jeweils 2,135 m (Rohbaurichtmaß). Sofern in der Grundrissplanung vorgesehen erhält jeweils eine Tür pro Wohnung einen Klarglas Ausschnitt (Flur/ Wohnzimmer/ESG), Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten, Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel, Badezimmer- und Gäste WC-Türen erhalten eine Badezimmerschließung.

Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen

Wände und Decken in Q3 Qualität geputzt oder gespachtelt, Wände tapeziert mit Malervlies und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung gem. GEG/Wärmeschutznachweis KfW 40.

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen wird wahlweise ein Design-Vinylboden in Landhausdielenoptik mit einer Nutzschicht von 0,55 mm (NK 0,55) oder ein Parkettboden in Holzoptik verlegt.

Bei Ausführung mit Design-Vinylboden erfolgt die Verlegung als geklebter Bodenbelag. Der Untergrund wird durch eine geeignete Grundierung sowie das Aufbringen einer selbstverlaufenden Ausgleichsmasse fachgerecht vorbereitet. Anschließend erfolgt die vollflächige Verklebung des Vinylbodens gemäß den jeweiligen Herstellervorgaben.

Bei Ausführung mit Parkettboden wird eine geölte Landhausdiele als Dreischichtparkett verlegt. Die Ausführung erfolgt als vollflächig verklebtes Parkett unter Verwendung eines hierfür geeigneten Parkettklebers, ebenfalls gemäß den jeweiligen Herstellervorgaben.

Als Abschluss werden weiße Sockelleisten mit Gummilippe, Fabrikat Döllken Cubu flex life 60, Farbe weiß, montiert.

Anmerkung: Die konkreten Auswahlmöglichkeiten ergeben sich aus einem separaten Ausstattungs-Exposé im Rahmen der Bemusterung.

Fliesen

In Sanitärräumen, Küchen sowie Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss (hier ausschließlich Bodenfliesen) werden Bodenfliesen im Format 60 × 60 cm verlegt.

Die Verlegung erfolgt wahlweise im 1/3-Verband oder im Kreuzverband; eine objektbezogene, symmetrische Verlegung ist nicht vorgesehen.

Die Wandfliesen werden im Format 60 × 60 cm, rektifiziert, ausgeführt und zeichnen sich durch eine klare, zeitlose Ästhetik sowie ein ruhiges, gleichmäßiges Fugenbild aus.

In den Bereichen der Vorwandinstallationen sowie an den Wänden mit Sanitärobjekten werden die Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verlegt. Die oberen horizontalen Flächen der Vorwandinstallationen sowie integrierte Fensterbankbereiche u. ä. werden ebenfalls gefliest.

Im Duschbereich erfolgt die Verlegung mit Wandfliesen im Format 60 × 60 cm bis zur Decke.

Die Verlegung der Fliesen erfolgt wahlweise im 1/3-Verband oder im Kreuzverband, quer bzw. liegend. Die konkrete Ausführung richtet sich nach gestalterischen und technischen Erfordernissen und erfolgt durch das ausführende Fachunternehmen.

Die Verfugung erfolgt farblich abgestimmt auf die jeweilige Fliese, in der Regel in hellen Grautönen, mit einem schmalen, objektüblichen Fugenbild.

Kanten im Anschlussbereich von Wand- zu Ablageflächen werden mit gebürsteten Edelstahlprofilen ausgeführt.

Wandflächen ohne Sanitärobjekte erhalten keine Wandfliesen (ausgenommen Vorwandinstallationen), sondern lediglich einen Sockel aus geschnittenen Bodenfliesen in einer Höhe von ca. 60 mm.

Übergänge zwischen Boden- und Wandfliesen sowie Sockelfliesen werden elastisch verfugt.

Anmerkung: Die konkreten Auswahlmöglichkeiten ergeben sich aus einem separaten Ausstattungs-Exposé im Rahmen der Bemusterung.

Im Duschbereich wird eine geflieste Dusche mit Rinnen- bzw. Linienablauf ausgeführt.

Zur Erfüllung des in den Fachregeln geforderten Schutzes des Fußbodenbelages im Flur liegt der Badezimmerfußboden um ca. 10 mm unter dem Fußbodenniveau im Flur.

Sanitärausstattung

Waschtischbereich

Waschtisch LAUFEN PRO X 650x465mm, mit Hahnloch/mit Überlauf, weiß
Waschtischarmatur HANS GROHE Vernis Blend 100 mit Excenterventil, verchromt

Designsifon HANS GROHE Flowstar S, verchromt

Eckventile Hansgrohe S, DN 15, verchromt

WC-Bereich

Wand Tiefspül-WC, LAUFEN PRO S, spülrandlos, weiß

WC-Sitz mit Deckel LAUFEN PRO S, mit Absenkautomatik, weiß

WC-Betätigungsplatte Geberit Sigma 30, weiß

Dusch-Bereich

Duschprofil TECEdrainprofil oder glw., Edelstahl gebürstet

Duschsystem mit Thermostat HANS GROHE Vernis, Showerpipe 200 1jet, verchromt

Badheizkörper

Elektro-Badheizkörper Sanibel(1,20mx0,60m), gerade, weiß (RAL9016)

Anmerkung: Weitere Auswahlmöglichkeiten können im Rahmen der Bemusterung anhand eines separaten Ausstattungs-Exposés ausgewählt werden.

Hinweis:

Für einen nutzungsgerechten Betrieb der Dusche, zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und für die Einhaltung von Spritzwasserschutzbereichen ist ein wirksamer Spritzschutz – zum Beispiel Glaswände - erforderlich, der ausreichend hoch (30 cm höher als Oberkante Duschkopf) und allseitig umlaufend montiert werden muss. Dieser Spritzschutz ist nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers.

Ein Duschvorhang ist kein wirksamer Spritzschutz.

- Der Verkäufer weist darauf hin, dass der vorgenannte Spritzschutz erwerberseitig nach Übergabe und vor Aufnahme des Duschbetriebes fachgerecht montiert werden muss. Ein örtliches Aufmaß ist erforderlich.

Als Wäschetrockner können nur Kondentrockner verwendet werden, keine Abluftrockner.

Waschmaschinenanschlüsse

Jede Wohnung erhält innerhalb der Wohnung einen Anschluss für Kaltwasser und Abwasser für eine Waschmaschine, Dallmer 406 in Unterputzausführung oder* gleichwertig, Standort abhängig vom zur Verfügung stehenden Platzangebot im Bad oder im Abstellraum nach Wahl des Bauträgers.

Küchen

Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus der Trockenbauwand oder vor massiver Wand im Küchenbereich nach Wahl des Bauträgers mit Kombi-Eckventil Rotguss, verchromt, Kaltwasser und Eckventil für Warmwasser Referenzprodukt jeweils Trinnity (Kombi)-Eckventil verchromt. Die Ausstattung der Küchen sind entsprechend der Planung bzw. der Sonderwünsche der Erwerber umzusetzen.

Die Herstellung der Anschlüsse für Wasser, Abwasser sowie Elektro im Küchenbereich erfolgt gemäß der Ausführungsplanung.

Wünsche der Erwerber hinsichtlich der Küchenplanung sowie der hierfür erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse können im Bauablauf berücksichtigt werden, sofern es der Baufortschritt zulässt.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der technischen und baulichen Möglichkeiten und bedarf der Abstimmung mit dem Bauträger.

Die Elektroausstattung richtet sich im Übrigen nach den nachfolgend aufgeführten Angaben.

Hinweise: Einbauküchen, Armaturen und alle Küchengeräte gehören nicht zum Leistungsumfang. Der Einbau von Wasserspararmaturen kann zu verlängerten Warmwasserausstoßzeiten führen. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar.

Außenzapfstellen

Für die Bewässerung der Hausgemeinschaftsfreianlagenbereiche werden abschließbare Kaltwasserzapfstellen mit frostsicherem Spindelventil hergestellt, vorgerichtet für die Einzelbestückung mit Zähleinrichtung, Verortung gemäß Festlegung Bauträger. Die Wohnungen mit Dachterrassen (Penthäuser) erhalten ebenfalls eine Kaltwasserzapfstelle mit frostsicherem Spindelventil. Die Allgemeinzapfstellen erhalten separate Wasserzähler.

3. Haustechnik

Aufzüge

Personenaufzüge KONE Mono Space 300DX o.glw., maschinenraumlos, mit reduzierter Überfahrtshöhe, barrierearm nach Landesbauordnung, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türbreite ca. 90cm, Aufzugskabine mit Deckenbeleuchtung, Wandspiegel und Edelstahl-Handlauf einseitig, alle Geschosse anfahrbar, Ausstattung „Modern Heritage“ nach Wahl des Bauträgers, ansonsten gemäß Architektenausführungsplanung (inkl. ggf. erforderlichem EnEV-Kit).

RWA-Anlage

Eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) wird errichtet, sofern und soweit dies gemäß dem Brandschutzkonzept erforderlich ist. Vorhandene Oberlichter werden ohne Wind- und Regenwächter ausgeführt, sofern sich aus dem Brandschutzkonzept keine weitergehenden Anforderungen ergeben.

Abwasseranlage

Zur Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauenebenen werden über Hebeanlagen entwässert.

Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über Dach. Nach technischem Erfordernis kommen in Wohnungen revisionierbare Rohrbelüfter zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden bis zum Fallstrang über HT- Kunststoffrohre entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau oder in Trockenbau- / Vorwänden bis zum Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken oder in horizontalen Schächten im Trockenbau verkleidet. Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung sichtbar unter der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach

technischem Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden und sind freizuhalten.

Anmerkung:

Die zur Entwässerung der Installationen in den Kellergeschossen notwendigen Hebeanlagen für die Gemeinschaftsbereiche werden im Gemeinschaftsbereich verortet. Zur Sicherstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Funktion, sind die Hebeanlagen gemäß Herstellerangaben regelmäßig zu warten. Die Hausverwaltung wird die Wartung der Hebeanlagen beauftragen. Entsprechend ist der Erwerber verpflichtet, den Zugang für Dritte jederzeit sicherzustellen.

Trinkwasseranlage

Die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser erfolgt zentral. Dabei wird jede Wohnung mit einer oder mehreren Kalt- und Warmwasserzuleitungen erschlossen, die Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder Kunststoffaluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärmegeklämt nach den einschlägigen technischen Vorschriften.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über Wasser- und Wärmemengenzähler je Strang, Lage und Anordnung durch den Bauträger. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Probe-/Spülventil werden entsprechend des technischen Erfordernisses angeordnet, um eine Beprobung des Trinkwassers vornehmen zu können.

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigstränge in Installationsschächten mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Nach Erfordernis können Steigstränge im Fußbodenaufbau oder in abgehängten Decken oder Leitungsverkleidungen verzogen werden. Die Rohrführung für

die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau oder in Installationsvorwänden.

Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen sichtbar unter der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen und Absperreinrichtungen u.dgl. können sich nach technischem Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden und sind vom Nutzer/ Eigentümer bei Bedarf Dritten zugänglich zu machen.

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden gemäß den gültigen technischen Vorschriften gedämmt und mit einem Kunststoffmantel in sichtbaren Bereichen und alukaschierter Dämmung in nicht sichtbaren Bereichen verkleidet.

Die Handwaschbecken/ Ausgussbecken in den Technikräumen erhalten einen Wasseranschluss sowie einen Abwasseranschluss inkl. entspr. Zähleinrichtungen und Hebeanlagen.

Hinweis:

Die Bewohner haben dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasseranlage in permanenter Benutzung steht, sodass hygienisch bedenkliche Stagnationen vermieden werden. Stillstandzeiten von mehr als 72h sind zu vermeiden. Stillstandzeiten von über vier Wochen sind gänzlich auszuschließen. Um die Trinkwasserhygiene proaktiv zu unterstützen, wird eine Hygienespülung installiert, dies entbindet den Erwerber/ Nutzer nicht von seiner Pflicht, selbstständig für die o.g. Hygiene zu sorgen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen auf Keime obliegen der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Verwalter.

Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über ein Fernwärmenetz der Stadtwerke Bad Oldesloe. Durch den Versorger wird nur eine Wärmeübergabestation geliefert.

Die Häuser werden über eine zentrale Anlage mit Heizung sowie Warm- und Kaltwasser versorgt. Zur Übertragung der Wärme kommt in den Wohnungen eine Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen (max. 40°C) zum Einsatz. Die Lufttemperatur in den Räumen >6m² kann über Raumthermostatregler eingestellt werden, Lage und Anordnung durch

den Bauträger. In den Bädern kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper zum Einsatz, der elektrisch betrieben wird (vgl. Punkt Sanitärausstattung).

Hinweis:

Eine Fußbodenheizung reagiert nur mit Zeitverzögerung auf veränderte Einstellungen und Bedingungen, da der Wärmetransport durch den Estrich und den Oberbelag langsam erfolgt.

Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6 m² erhalten gem. § 63 GEG keine Einzelraumregelung. Räume, welche auch ohne eigene Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine eigene Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Raumtemperatur ist in diesem Fall nicht gegeben.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines Wärmemengenzählers platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Mindesttemperaturen innerhalb der Wohnungen ausgelegt:

- Wohn- und Schlafräume: 21°C
- Bäder: 23°C
- WC: 21°C
- Flure: 21°C

Die öffentlichen Flure und Treppenhäuser (ab Erdgeschoss) erreichen im Winter Raumtemperaturen von mindestens 15°C, sofern die Hauseingangstür geschlossen gehalten wird.

Hier werden nach technischem Erfordernis vereinzelt Flachheizkörper mit Thermostatventilen als Behördenventile eingebaut. Bis auf das Treppenhaus und die Schleuse sind die Kellerräume sowie die Tiefgarage weitestgehend unbeheizt.

Die Fußbodenheizung wird mit Kunststoffverbundrohr ausgeführt.

Alle Vor- und Rücklaufleitungen der Heizungsinstallation werden gemäß den gültigen technischen Vorschriften gedämmt und mit einem Kunststoffmantel in sichtbaren Bereichen und alukaschierter Dämmung in nicht sichtbaren Bereichen verkleidet.

Lüftung

Zur Sicherstellung der erforderlichen Luftwechselrate und zum Feuchteschutz der Wohnungen wird ein dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung installiert. Leitungen hierzu können auch in den Decken verlegt sein.

Maßgeblich für die Auslegung und Ausführung ist der Wärmeschutznachweis.

Als Richtfabrikat kommt Blauberg oder gleichwertig gemäß den Planungsunterlagen zur Ausführung.

Das dezentrale System besteht aus Außenluftdurchlässen mit untereinander kommunizierenden automatischen Abluft- bzw. Zuluftventilatoren mit Wärmerückgewinnung, die gem. Lüftungskonzept angeordnet werden. Zusätzlich sind in den innenliegenden Bädern feuchtigkeitsgesteuerte Abluftventilatoren gem. Lüftungskonzept angeordnet. Das Lüftungssystem ist nicht zur Kühlung der Räume vorgesehen. Um den gem. sommerlichem Wärmeschutznachweis geforderten nötigen Luftwechsel von 2,5 l/h zu gewährleisten, ist eine zusätzliche Lüftung über die Fenster notwendig und durch den Erwerber sicherzustellen.

Weiterhin besteht das Be- und Entlüftungssystem aus Überströmöffnungen in Form von Türunterschnitten oder Türfalzlüftungssystemen oder Lüftungsöffnungen in den Türelementen. Die der Nutzung entsprechende bedarfsorientierte weitergehende, d.h. darüber hinaus erforderliche Be- und Entlüftung mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung im Zusammenwirken mit der ausreichenden Beheizung, obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Komponenten des Be- und Entlüftungssystems obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster zur Be- und Entlüftung. Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc., in den Kellerräumen abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden. Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren.

Die Lüftungsöffnungen in den Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer freizuhalten.

Elektroversorgung und Ausstattung

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab den Hausanschlüssen innerhalb der Gebäude sowie den Hauseinführungen und einschließlich der erforderlichen Installationen im Bereich der Außenanlagen.

Die Zählerschränke befinden sich im Kellergeschoss. In den Zählerschränken sind die Zähler und die Vorsicherungen für die einzelnen Wohnungen sowie ein FI/LS-Schalter für den Kellerabstellraum und ein Sicherungsautomatenfreiplatz je Wohnung eingebaut. Die jeweilige Zuleitung vom Zählerschrank zur Wohnungsunterverteilung versorgt die Wohnung mit Strom. Der Unterverteiler befindet sich im Flur oder Abstellraum. Dort befindet sich auch ein Medienverteiler mit integrierten Schuko-Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert. Bauteile wie Modem, Router, Telefonanlage etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Medienverteiler enden die Steigleitungen mit LWL-Kabel aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragende und zu betreibende Anschlüsse für Telefon, Internet und Breitbandkabel sowie die innerhalb der Wohnung von dort aus sternförmig verlegten und auf einem Patchfeld aufgelegten Cat-7 Leitungen zu den vorgerüsteten Medienanschlussdosen in den Räumen. Auswahl und Beauftragung des Internet-/ Medienanbieters zur Freischaltung und den Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber, Nutzer bzw. Mieter.

Die Vereinigten Stadtwerke wurden bereits vorab mit der Breitbandversorgung beauftragt.

In der Wohnung kann ein Fernsehsignal über das cat-7 Kabelnetz übertragen werden, hierzu benötigte Konverter, Adapter oder Hard-/Software gehören generell nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Blitzschutzanlage sofern baurechtlich gefordert, Erdungsanlage gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften.

Vom Elektrounterverteiler und vom Medienverteiler erfolgt die Leitungsverlegung in die einzelnen Räume unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung), unter Putz in Mauerwerkswänden sowie in Trockenbauwänden als Hohlwandinstallation, zu Deckenbeleuchtungsauslässen in den Stahl-betondecken.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und sonstigen Allgemeinbereichen wird gesteuert über Bewegungsmelder. Ansonsten kommen Aus-, Wechsel- und Serienschalter zum Einsatz. In Fluren in Wohnungen mit drei oder mehr Schaltstellen wird eine Tasterschaltung eingesetzt.

Als Schalterprogramm kommt Merten, M-Smart, aktivweiß glänzend zur Ausführung.

Die Raumthermostate (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume werden im oben genannten Schalterprogramm ausgeführt. Nebenräume, Kellerräume, Heizungsanlagen, Aufzüge sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektrozählerplatz aufgebaut.

Die Lieferung von Rauchwarnmeldern gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung obliegt ebenso wie die Installation der Messinstrumente für Wasser und Wärmeverbrauch einem externen Dienstleistungsunternehmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt durch dieses Dienstleistungsunternehmen. Die rechtzeitige Gerätebeschaffung und -bereitstellung sowie die Wartung und erf. Neubeschaffungen erfolgen über die Hausverwaltung auf Kosten der WEG und gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden gem. Planung mindestens jedoch wie folgt ausgestattet:

- Wohnen
 - eine Serienschaltung (Schalter mit 2 Wippen) mit zwei getrennt geschalteten Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen (bei Wohnräumen mit Durchgang zu anderen Räumen als Wechselschaltung) Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
 - zwei Schuko-Dreifachsteckdosen
 - vier Schuko-Steckdosen, einzeln oder als Doppelsteckdosen
 - eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- Essen (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-leitungsauslass
 - eine Schuko-Doppelsteckdose
- Zimmer / Kind / Gast / Arbeiten
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungs-auslass
 - Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
 - eine Schuko-Dreifachsteckdose
 - zwei Schuko-Doppelsteckdosen
 - eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- Schlafzimmer
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungs-auslass
 - Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
 - eine Schuko-Dreifachsteckdose
 - zwei Schuko-Doppelsteckdosen
 - eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür
- Kochen / Küche
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-leitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Ausschaltung für Arbeitsplattenbeleuchtung

- vier Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank o.ä.
- zwei Schuko-Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)
- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A) für den Geschirrspüler
- Bad
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-leitungsauslass
 - eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungs-leitungsauslass
 - zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und den Wäschetrockner*
 - eine Schuko-Einfachsteckdose für den elektrischen Heizkörper

Hinweis:

Gemäß Grundrissplanung ggf. in einem anderen Raum

- eine Schuko-Doppelsteckdose im Bereich des Waschtisches
- Gäste-WC (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)
 - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungs-leitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
- Diele/Flur
 - eine Wechsel- oder Tasterschaltung mit 1 - 2 Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen,
 - je nach Grundriss
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
 - eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf,
 - SW-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang Türöffner für Hauseingang.
 - Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (ggf.* im Abstellraum)
 - Heizkreisverteiler für Warmwasser und Heizung (ggf.* im Abstellraum)
- Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-leitungsauslass

- eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung
- Balkone, Dachterrassen
 - eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass, von innen schaltbar. Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers. Bei größeren Dachterrassen kann die Ausstattung/ Menge abweichen, Anzahl und Verortung nach Wahl des Bauträgers
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Deckel, schaltbar von innen
- Kellerabstellraum
 - eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. Ovalkellerleuchte
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
- Keller/ Flure Gemeinschaftsbereiche
 - präsenzgesteuerte Deckenbrennstelle als LED-Langfeldleuchten
 - eine abschließbare Schuko-Einfachsteckdose mit separater Absicherung
- Ankleide (wenn als geschlossener Raum vorhanden)
 - eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungs-leitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung

Ausführung Haustechnik

Die Ausführung der vorgenannten haustechnischen Anlagen erfolgt auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung (s.o.).

Technik- und HA-Raum

In den Technikräumen sind Handwaschbecken mit einem Kaltwasser- und Abwasseranschluss installiert. Die Beleuchtung erfolgt jeweils mit LED-Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

4. Ausbau Kellerräume

Fußböden

Die Fußböden in den Kellerräumen erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich inkl. 10 cm hohem Anstrichsockel.

Die Ausbildung der Böden im Treppenhaus und auf der Treppe erfolgt wie in den übrigen Geschossen.

Wand- und Deckenflächen

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem, weißem Anstrich, Fugen der Betondecken und Betonwände sauber verspachtelt und alles deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet, die an den Wandbereichen stoßfest ausgebildet werden, Oberfläche weiß.

Kellertüren

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Technikkeller) sowie zu Treppenhäusern und Kellerfluren, Zugangstüren zu den Gewerbeeinheiten werden als Stahltüren ausgeführt, entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen zum Teil selbstschließend durch Obentürschließer, als Stahltürelemente mit entsprechender Zulassung ausgeführt, Oberfläche beschichtet in einem RAL-Farbtönen (nach Wahl des Bauträgers). Die mit PZ-Schlössern ausgerüsteten Türen erhalten teilweise Blindzylinder, teilweise Profilzylinder zur Schließanlage. Alle Allgemeintüren erhalten Beschriftungen, z.B. „Technikraum“, „Elektorraum“ usw., mit Ausnahme der Flurtüren.

Wohnungskeller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt mit einem deckenhohen Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall nicht übersteigbar bzw. teilweise* aus Mauerwerk oder Stahlbeton, sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, die Türen werden auch hier im Trennwandsystem ausgeführt. Die einzelnen Wohnungskeller werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wohnungen gekennzeichnet (Resopalschild). Die

Türen erhalten PZ-Schlösser mit Profilzylindern zur Schließanlage. Die Beleuchtung erfolgt mit einer Ovalkellerleuchte mit Schalter und Steckdose.

5. Tiefgarage

Ein-/Ausfahrtstor

Als Sektionaltor (Fabrikat Hörmann o. glw.) mit Ampelanlage und Bedienung über Schlüsselschalter/Codetaster oben und Zugschalter unten (nur Ein-/ Ausfahrtstor) sowie mit Funkfernsteuerung mit je 1 Funkfernbedienung je Tiefgaragenstellplatz. Zusätzliche Funkfernbedienungen können auf Wunsch und Kosten von Erwerbern/ Nutzern über die Hausverwaltung bestellt werden.

Beleuchtung und Elektroinstallation

Stromsparende LED-Beleuchtung, gesteuert über Präsenzmelder. Elektroinstallationen auf Kabeltrassen und in Schutzrohren. Fluchtwegschilder und Rettungsschilder und -beleuchtung mit Piktogrammeuchten gem. Brandschutzkonzept.

Wände und Decken

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem, weißem Anstrich, Fugen der Betondecken und Betonwände sauber verspachtelt und alles deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet, die an den Wandbereichen stoßfest ausgebildet werden und an Zugangs- und Zufahrtbereichen einen Rammschutz erhält, Oberfläche weiß.

Stellplätze

Die PKW-Stellplätze werden durch Markierung getrennt und nummeriert. Der komplette Bereich der Tiefgarage wird mit einem Oberflächenschutzsystem OS 8 (in RAL-Farbton nach Wahl des Bauträgers) versehen, Anschlüsse an aufgehende Wände und Stützen 50 cm hoch (mit Hohlkehle) im Farbton der OS 8 Beschichtung. Die Oberflächenbeschichtung unterliegt einer stetigen Wartung, die über die WEG/Hausverwaltung zu beauftragen ist.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze werden berücksichtigt. Aufgrund der Garagegeometrie können für das Ein- und Ausparken mehrere Rangierbewegungen erforderlich sein.

Die Beschilderung der Tiefgarage erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften und Auflagen der Baugenehmigung.

Ausstattung PKW-Tiefgaragenstellplätze

Alle KFZ-Stellplätze werden gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.

Eine Wallbox kann als Sonderwunsch über einen, noch durch die WEG zu bestimmenden, Contracting-Partner bezogen werden. Bereitstellung und Abrechnung erfolgt über den Contractor.

Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten sind über ein Lademanagement, das nicht Vertragsbestandteil ist, zu regeln.

Garagenrampe

Die Garagenrampe ist zum Teil überdacht. Die Fahrbahn erhält oben, im mittleren Bereich sowie unten vor dem Tor je eine Entwässerungsrinne Fabrikat ACO Multiline 200 o. glw. mit Anschluss an die Regenwasserentwässerung, nach Erfordernis über eine Zweipumpenhebeanlage.

Die flankierenden Rampenwände werden in Sichtbetonoptik aus Stahlbeton gemäß Vorgaben aus der Statik erstellt. Die Fahrfläche aus Stahlbeton wird gem. statischem Konzept umgesetzt.

Die Betonoberfläche der Tiefgaragenrampe erhält eine flügelgeglättete Ausführung mit zusätzlichem Besenstrich im Fahrbereich zur Erhöhung der Rutschhemmung sowie anschließend eine Beschichtung.

Be- und Entlüftung und Entrauchung

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über entsprechende Wand-/ Deckenöffnungen sowie das Garagentor. Sollten trotz vorschriftsmäßiger Nutzung im Rahmen der einmaligen CO-Langzeitmessung festgestellt werden, dass einzelne Bereiche unzureichend Be- und entlüftet werden, besteht evtl. die Notwendigkeit, eine

mechanische Be- und Entlüftung nach Angaben der Fachplaner auf Veranlassung und Kosten des Bauträgers nachzurüsten. Die hieraus resultierenden Verbrauchs-, Wartungs- und Unterhaltskosten sind dann von der WEG zu tragen.

6. Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf Basis des Lageplans zur Baugenehmigung und gem. Außenanlagenplanung.

Die Leistung des Bauträgers endet an den Grundstücksgrenzen.
Die Gestaltung des öffentlichen Raums obliegt der Stadt Bad Oldesloe.

Wegeflächen/ Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen sowie Freiflächen werden mit Beton-, Naturstein- oder Rasenfugenpflaster nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Kantensteine, Stützwände, Treppen und Rampen sowie deren Einfassungen werden aus Betonfertigteilen nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

Beleuchtung

Beleuchtung gem. noch durch den Bauträger zu erstellendem Beleuchtungskonzept der Hauseingänge mit Hausnummern-beleuchtung, im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten Beleuchtung über Poller- (BEGA 88 066 K3), Wand- (BEGA 22 453 K3/ Rampenwand 33 097 K3), Mastleuchten (BEGA 84 305 K3), Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder Bewegungs-/Präsenzmelder.

Müllbehälter

Sammelstandort für Müllbehälter im Übergangsbereich zum öffentlichen Bereich als Unterfluranlage.

Ausstattung PKW-Stellplätze

Die Stellplätze werden teilweise mit einer Überdachung erstellt (Carport). Die Carports werden als Holz-Carportanlagen ausgeführt.

Alle KFZ-Stellplätze werden gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.

Eine Wallbox kann als Sonderwunsch über einen, noch durch die WEG zu bestimmenden, Contracting-Partner bezogen werden. Bereitstellung und Abrechnung erfolgt über den Contractor

Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten sind über ein Lademanagement, das nicht Vertragsbestandteil ist, zu regeln.

Die Tragkonstruktion besteht aus Leimholz- und Konstruktionsvollholzbauteilen in Sichtqualität, technisch getrocknet und maßhaltig. Die Pfosten sind auf feuerverzinkten Stahlträgern gelagert.

Die Gründung erfolgt über frostfrei gegründete Einzelfundamente aus Beton.

Die Dachkonstruktion wird als Flachdach ausgeführt und erhält eine hochwertige EPDM-Dachabdichtung mit bauaufsichtlicher Zulassung. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachgullys mit Fallrohren an das Leitungsnetz angeschlossen.

Der Dachrand wird mit einer umlaufenden Holzblende ausgeführt, deren obere Kante durch ein metallisches Schutzprofil vor Witterungseinflüssen geschützt ist.

Maler- und Beschichtungsarbeiten an der Holzkonstruktion sind nicht Bestandteil der Leistung.

Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden gemäß Planung mit Anlehnbügeln aus pulverbeschichtetem Flachstahl hergestellt. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Grünanlagen

Die Anlage und Bepflanzung der Grünanlagen erfolgt gemäß der Planung, die Grundlage des Lageplans der Teilungserklärung ist.

7. Ausstattungsstandard, Bemusterung

Bautenstandsabhängig können die Erwerber aus einer Vielfalt unterschiedlicher Designvorschläge & Auswahlmöglichkeiten ohne zusätzliche Mehrkosten auswählen. Hierzu wird der Bauträger eine Beratung und eine entsprechende Bemusterung in den Ausstellungsräumen des Firmenstandortes vorhalten.

Im Rahmen der Betreuung durch den Bauträger wird der Erwerber, nach Kauf, die zur Ausführung kommende Ausstattung bemustern und festlegen. Hierfür steht dem Erwerber ein Termin zur Verfügung.

Der Käufer hat nach Unterzeichnung der Kaufvertragsunterlagen 7 Tage Zeit, einen Termin bei dem Bauträger zu vereinbaren.

Nach dem oben genannten Bemusterungstermin hat der Erwerber innerhalb von 14 Tagen eine finale Entscheidung zur Ausstattung der Wohnung herbeizuführen. Sollte diese Frist verstreichen, kommt der Ausstattungsstandard zur Ausführung.

Die Abrechnung aller Mehrleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Bauträger. Eigenleistungen der Käufer sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Wohnung möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase bis zur Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums schon aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit für die Käufer.

Grundrissänderungen sind nicht möglich.

V. Wartung, Reinigung und Pflege

Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, Bauteile und Anlagen durch laufende und regelmäßige Wartung, Reinigung und Pflege zu erhalten. Abdichtungen, Entwässerungselemente, Fenster, Rollläden und Türen sowie die haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Pumpen, Aufzüge, Ventilatoren) sind regelmäßig nach Herstellervorschrift zu warten. Die Durchführung der Wartung, die auf Grundlage der von der WEG bzw. dem Bauträger, beauftragten Wartungsverträge durchgeführt wird, ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Bauträgers. Der Bauträger benennt die zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung notwendigen Wartungsverträge für die Käufer im Rahmen der wohnungsinternen Dokumentationsunterlagen, für die WEG-Verwaltung im Rahmen der Dokumentationsunterlagen für das Projekt. Der Bauträger schließt vor Übergabe der Wohneinheiten Wartungsverträge ab, diese werden dann durch die WEG übernommen.

Küchendunstabzüge dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden. Bei Nichtbeachtung dessen würde die Funktionsweise der Wohnungslüftung außer Kraft gesetzt, da zu viel Außenluft angesaugt würde, wodurch sich der Wärmebedarf erhöhen würde und die Anforderungen der Energieeffizienzklasse nicht mehr erfüllt würden. Es könnte dann zu verstärkten Zugerscheinungen und Strömungsgeräuschen bei den Fensterlüftern, den Überströmöffnungen und den Abluftventilatoren kommen, bis hin zu einer Umkehrung des Luftstroms bei den Abluftventilatoren und Überströmöffnungen.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse sowie für Leuchtmittel.

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Elastische Ver fugungen von Fußleisten, Türzargen oder Sanitär objekte, (WC und Waschtisch) gehören nicht zum Lieferumfang.

Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Veränderungen stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

VI. Schlussbemerkungen

Ausführungsänderungen, die auf baurechtlichen Auflagen oder dem Bauantrag vom 07.11.2022 basieren, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt. Bauausführungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums und der Freianlagen werden im Zuge der Ausführungsplanung durch den Bauträger festgelegt.

Die Erschließung des Objektes umfasst die Be- und Entwässerung, Strom, Nahwärme, Telekommunikation, Breitbandanschluss. Jedes Haus wird durch den Bauträger mittels der notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen / versorgt. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

Grundsätzlich, außer wenn vor anders benannt, entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften. Bauausführungen und Materialien im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bauträger in Abstimmung mit den zuständigen Planern festgelegt.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen. Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel. Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a..

Aufgrund der bei Zimmertüren eingesetzten, leichtgängigen Türbänder, stellt der Umstand, dass ein Türblatt im aktuellen Öffnungswinkel nicht stehen bleibt, keinen Mangel dar. Die diesbezügliche Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt auf Basis der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau.

Die Herstellung schwellenarmer bzw. barrierearmer Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18531 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen Zugang wird außen ein Entwässerungsrost eingebaut.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage, z.B. bedingt durch Auflagen oder technische Erfordernisse, ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende hinzunehmende Nutzungs-einschränkungen bleiben vorbehalten.

Die Entlüftungen haustechnischer Anlagen erfolgen zum Teil über Dach bzw. über die Fassade. Um in den oberen Geschossen im direkten Umkreis von Dachterrassen keine Entlüftungsöffnungen zu erhalten, werden die Entlüftungsleitungen zum Teil sichtbar auf den Dächern verzogen, dies stellt keinen Mangel da.

Die unter Beachtung der Anforderungen der KfW-40-Effizienzhausklasse sowie der DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) ausgeführte Bauweise setzt ein regelmäßiges Heizen der Wohnräume durch die Bewohner voraus.

Zur Vermeidung von Kondensatbildung ist gemäß DIN 4108 sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit einer Raumtemperatur von mindestens 19 °C beheizt werden.

Zusätzlich ist durch die Bewohner zu beachten und zu gewährleisten, dass Möbel, z.B. Kleiderschränke und Betten, nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann. Im Bereich von Freianlagenflächen, auch von Sondernutzungsflächen und von Dachflächen, können Rettungswege, Feuerwehrflächen, Licht- und Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- und Revisionsschächte, Rinnen und Abläufe u.ä. liegen. Für Kontroll-, Reparatur-, Kundendienst- und Reinigungsarbeiten sind diese zugänglich zu halten.