

Baubeschreibung

# DOMIZIL-L



Warum wir sagen...  
»als ob wir für uns selber bauen«

**RÖTZER**  
**ZIEGEL**  
**ELEMENT**  
**HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*

# BAUBESCHREIBUNG



als ob  
wir für  
uns selber  
bauen

# DOMIZIL-L

Seite 6	Baustoff Ziegel	Seite 23	17. Malerarbeiten
11	1. Planung, Bauleitung und Objektüberwachung	24	18. Bodenbeläge
15	2. Fundamentierung	24	19. Bodenfliesen
	2.1 Haus mit Keller	25	20. Wandfliesen
	2.2 Haus ohne Keller		21. Wärmedämmung und Deckenverkleidung
	3. Kellerwände	25	22. Elektroinstallation
16	4. Wohngeschosswände	28	23. Sanitäre Installation
17	5. Geschossdecken	29	24. Sanitäre Ausstattung
	6. Schornsteine	31	25. Heizungsanlage
18	7. Dachkonstruktionen	25.1	Fußbodenheizung
	7.1 Holzkonstruktion	25.2	Luft/Wasser-Wärmepumpe als Split-Gerät
19	7.2 Massivdach	25.3	Andere Wärmepumpen
	7.3 Flachdach	25.4	Handtuch-Heizkörper
	8. Spenglerarbeiten	32	25.5 Ziegel-Klimadecke
	9. Balkone	33	25.6 Lüftungsanlage
20	10. Hauseingang, Fenster und Fenstertüren	36	25.7 Photovoltaikanlage
21	11. Fensterbänke	37	26. Besondere Hinweise
	12. Rollläden	37	28. Eigenleistungen
22	13. Treppen	29	In unserem Lieferumfang nicht enthaltene Leistungen
23	14. Hauseingangspodest		
	15. Estriche		
	16. Türen	38	Ihre Notizen

Rötzer  
Ziegel  
Element  
Haus



Warum wir unsere Heimat am Rande  
des Bayerischen Waldes haben und trotzdem  
keine Holzhäuser bauen.



als ob  
wir für  
uns selber  
bauen

Ziegel ist das älteste vorgefertigte Bauelement und immer noch „brand-aktuell“ und zukunftsweisend. Bauwerke aus gebranntem Ton, die bereits viele Jahrhunderte überdauert haben, zeigen, dass die werterhaltende Massivbauweise eine Entscheidung für Generationen ist. Die „natürlichen“ Vorteile des Materials, verbunden mit neuesten Entwicklungen der Bautechnik und des Wärmeschutzes sorgen für eine ganze Reihe positiver Eigenschaften, die dem Bauherren die Gewissheit geben, mit Ziegel die richtige Entscheidung zu treffen – nicht zuletzt auch dann, wenn der Aspekt Gesundheit eine Rolle spielt.

**Deshalb sind die nachfolgenden Leistungen für uns selbstverständlich und im Festpreis Ihres Bauvorhabens enthalten:**

#### **Baustoff Ziegel, innen und außen**

##### *Der Mehrkämpfer unter den Baustoffen*

- steht für ein **stabiles, langlebiges und wertbeständiges Gebäude**
- **brennt nicht** und ist bei Hitze und Kälte **verzugsfrei**
- bietet **optimalen Lärmschutz** von außen und auch im Innenbereich
- **hilft Heizenergie zu sparen**, da er die über die Fenster eingestrahlte Sonneneinstrahlung speichert und zeitversetzt als **langwellige Wärmestrahlung** wieder an den Raum abgibt
- sorgt für eine **angenehme Oberflächentemperatur**
- trägt zu einem **angenehmen Raumklima** bei, da Ziegel hervorragend die Luftfeuchtigkeit regulieren

Ein Optimum ist erreicht, wenn nicht nur die Wände, sondern auch die Decken aus gebranntem Ton bestehen:

### Ziegeldecken

- haben alle bereits vorher erwähnten Vorteile bezüglich Stabilität, Brandschutz, Lärmschutz und Wärmedämmung
- erhalten das **natürliche Magnetfeld der Erde** durch den geringen Stahlanteil
- bieten eine homogene Oberfläche zwischen Wand und Decke

### Energie-Effizienz

- Jedes Rötzer-Ziegel-Element-Haus erfüllt die gesetzlichen Anforderungen der zum Zeitpunkt Ihres Bauauftrages gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Sicherheit

#### ■ Professionelle Baubetreuung

Die planenden Architekten, unsere Bemusterer und Bauleiter stehen Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung. Als RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS-Bauherr haben Sie Ihren persönlichen Ansprechpartner in jeder Projektphase.

#### ■ Bewährte Qualitätsnormen

Perfekte handwerkliche Qualität bedeutet Werterhaltung für viele Jahrzehnte.

#### ■ Neunmonatige Festpreisgarantie

Bei Baubeginn, spätestens neun Monate nach Vertragsschluss, gilt der mit Ihnen vereinbarte Festpreis.

#### ■ 5 Jahre Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB.



# Rötzer Ziegel Element Haus





Warum Ihr Haus in unserem modernen Werk computergesteuert vorgefertigt wird und dennoch kein Fertighaus von der Stange ist.



**RÖTZER**  
**ZIEGEL**  
**ELEMENT**  
**HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*

als ob  
wir für  
uns selber  
bauen

### Moderne Ziegel-Element-Bauweise

Der Baustoff ist das Eine. Was man damit macht das Andere. So entsteht Ihr RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS nicht Stein auf Stein auf der Baustelle, sondern Wand für Wand und Decke für Decke in einem der modernsten Werke für Elementbauweise in Europa. Computergesteuert und mit einer maßhaltigen Präzision, wie sie konventionell kaum möglich wäre und die zu perfekt geraden und ebenen Flächen führt.

### Weitere Vorteile

#### Vortrocknung

Alle Wände und Decken werden vor Verlassen des Werkes vorgetrocknet, so dass Sie von Anfang an in ein weitgehend trockenes Haus einziehen können.

#### Kurze Bauzeit

Ein Traum wird wahr in traumhaft kurzer Zeit. Dies ist nur möglich, da alle Wände und Decken im eigenen Werk vorgefertigt werden. Der Ausbau kann sofort beginnen.

#### Individuell bauen

Ihre individuellen Wünsche bei der Planung, der Fertigung und dem Ausbau Ihres RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES sind unser Maßstab.

#### Keller

Mit einem Keller von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS können Sie zusätzliche Räume realisieren. Auf Ihren Wunsch erstellen wir Ihr RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS auch ohne Keller.



*Auf den folgenden Seiten erläutern wir Ihnen die RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS-Bauleistungen.*

## 1. Planung

Im Leistungsumfang eines RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES sind folgende Architektenleistungen enthalten:

- Besichtigung und Geländeaufnahme Ihres Baugrundstückes
- die Gebäudeauslegung erfolgt nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Ermittlung und Erstellung eines Energiebedarfsausweises nach der EnEV
- Erstellung der nach der regional gültigen Bauordnung geforderten Bauantragsunterlagen mit Brandschutznachweis, außer einer prüffähigen Schallschutzberechnung und Prüfstatik
- Ausarbeitung der kompletten Ausführungspläne im Maßstab 1 : 50
- Bauleitung und technische Betreuung für den uns in Auftrag gegebenen Leistungsumfang
- Bei jedem schlüsselfertigen Wohnhaus wird ein Blower-Door-Test durchgeführt, der die Luftdichtigkeit des Gebäudes nachweist
- Schlussabnahme der in Auftrag gegebenen Leistungen und anschließende Übergabe Ihres RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES



**RÖTZER  
ZIEGEL  
ELEMENT  
HAUS**

*als ob wir  
für uns selber  
bauen*

# Rötzer Ziegel Element Haus



Warum die folgenden Seiten so wichtig für die Vorfreude auf Ihr neues Zuhause sind, auch wenn es zunächst einmal nur um die Erdarbeiten geht.





als ob  
wir für  
uns selber  
bauen

## 2. Fundamentierung

### 2.1 Haus mit Keller

Bei gleicher Druckfestigkeit von  $\geq 20 \text{ N/mm}^2$  im gesamten Fundamentierungsbereich erstellen wir eine ca. 25 cm starke bewehrte Bodenplatte mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton), Betongüte C20/25. Zwischen Bodenplatte und bauseits zu erbringender kapillarbrechender Filterschicht wird eine PE-Folie eingebaut.

Entsprechend den VDE-Vorschriften kommt in der Bodenplatte ein verzinkter Fundamenterder zum Einbau, welcher mit einem außenliegenden Edelstahlringender verbunden wird.

Die Hausentwässerung erfolgt seitlich auf kürzestem Weg durch die Kelleraußenwände und endet ca. 30 cm außerhalb der Kellerwände. Die Bemessung erfolgt nach DIN 1986. Die Abdichtung der Rohrdurchführungen erfolgt mittels Dichtringen nach DIN 18533 W1.1 E.

### 2.2 Haus ohne Keller

Bei gleicher Druckfestigkeit von  $\geq 20 \text{ N/mm}^2$  im gesamten Fundamentierungsbereich erstellen wir eine ca. 25 cm starke bewehrte Bodenplatte mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton). Betongüte C20/25. Die Bodenplatte wird stand-sicher und frostfrei gegründet. Zwischen Bodenplatte und bauseits zu erbringender kapillarb-rechender Filterschicht wird eine PE-Folie eingebaut.

Entsprechend den VDE-Vorschriften kommt in der Bodenplatte ein verzinkter Fundamenterder zum Einbau, welcher mit einem außenliegenden Edelstahlringender verbunden wird.

Falls gemäß EnEV erforderlich, wird unter der Bodenplatte eine druckfeste Dämmung eingebaut. Die Abwasserleitungen aus Kunststoff unter der Bodenplatte werden im Sandbett verlegt und auf dem kürzesten Weg nach außen geführt. Die Rohrführung erfolgt bis max. 0,5 m außerhalb der Bodenplatte.

Handelt es sich um ein unebenes Gelände oder wird das Maß von 20 cm zwischen Oberkante des fertigen Fußbodens (EG) und dem ursprünglichen Gelände insgesamt oder in Teilbereichen überschritten (z. B. bei Hanggrundstücken), werden die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen für Fundamentierung und Vollwärmeschutz als Sonderleistung berechnet.

## 3. Kellerwände

Die Kellerwände werden bei Ihrem RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS (bei Haus mit Keller) wie folgt ausgeführt:

Mindestens 20 cm starke, geschosshohe Betonelemente in WU-Beton bilden die Umfassungswände. Die Innenseiten der Umfassungswände besitzen auf einer Seite eine schalungsglatte Oberfläche, die zweite Seite ist händisch abgerieben.

**Im erdberührenden Außenwandbereich wird eine ausreichend dimensionierte Perimeterdämmung angebracht.**

Die Innenwände bestehen aus großformatigen, geschosshohen Betonelementen mit einer Gesamtstärke von 20 cm bzw. 15 cm. Eine Oberflächenseite ist schalungsglatt, die zweite Seite ist händisch abgerieben.

Die Kellergeschosshöhe beträgt ca. 2,48 m (von Oberkante Rohfußboden KG bis Oberkante Rohfußboden EG).

Die Nutzungsklasse des Kellers entspricht Nutzungsklasse A\* gemäß Tabelle 1 des Merkblatts des Deutschen Beton- und Bautechnikvereins zur Nutzung von Untergeschossen Fassung Januar 2009. Die Räume des Kellers sind für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung geeignet.





Als Sonderwunsch können die Treppenhauswände, analog der Wände in den Wohngeschossen, verputzt ausgeführt werden.

Die Kellerumfassungswände Ihres RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES werden im erdberührenden Bereich gegen Bodenfeuchte und nicht aufstauendes Sickerwasser (gem. DIN 18533 W1.1 E) abgedichtet.

Eine eventuell erforderliche Abdichtung der Kellerumfassungswände gegen aufstauendes Sickerwasser (DIN 18533 W2 E) oder drückendes Wasser (z. B. Grundwasser), die im Zuge der Baugrunduntersuchung festgestellt werden, erstellen wir als Sonderleistung.

Die Wahl der Abdichtung stimmen wir mit dem im Baugrundgutachten festgestellten Lastfall ab.

#### 4. Wohngeschosswände

Umfassungs- und Innenwände bestehen aus großformatigen, geschosshohen Ziegelementen nach DIN 1053 (Teil 4). Die verwendeten Ziegel entsprechen den Vorschriften der DIN 4159.

Die Außenwände Ihres RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES erreichen ein ausgezeichnetes Wärmespeichervermögen, ein gutes Dampfdiffusionsverhalten und vor allem einen hervorragenden **Schalldämmwert von 51 dB** (Außenwand, inkl. Innenputz, ohne Fenster und ohne Wärmedämmverbundsystem). Die Summe dieser Eigenschaften bietet den Bewohnern das ziegeltypische Raumklima eines RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUSES. Die tragende Außenwandkonstruktion ist, einschließlich des Innenputzes, ca. 28 cm stark und erhält zusätzlich ein armiertes Wärmedämmverbundsystem mit der Putzkörnung „2“ in der Farbe weiß.

Entsprechend der Ermittlung des Energiebedarfsausweises beträgt die Stärke des Wärmedämmverbundsystems ca. 13 cm bis ca. 21 cm, die Gesamtwandstärke somit ca. 41 cm bis ca. 49 cm. Als Sonderleistung bieten wir den Vollwärmeschutz in unterschiedlichen Materialien an, z. B. Mineralwolle-dämmung oder Holzfaserdämmung.

Die Außenwand bietet aufgrund ihres bauphysikalisch vorteilhaften Aufbaues einen Wärmedämmwert, der die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.



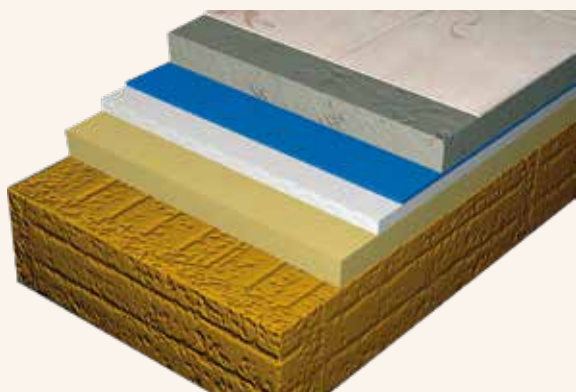
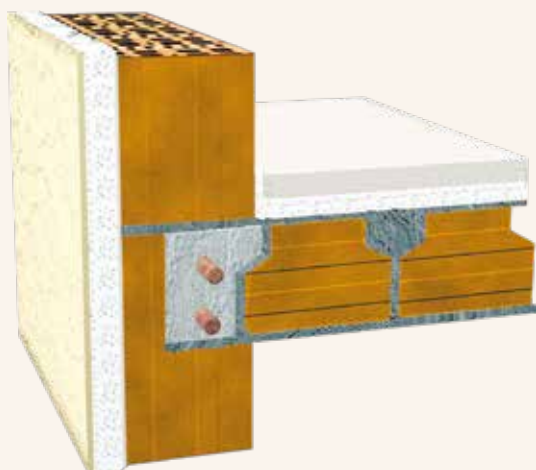
**Der Wärmedurchgangskoeffizient U der Außenwand beträgt je nach Stärke und Art des Wärme-dämmverbundsystems 0,22 bis 0,12 W/(m<sup>2</sup>K).**

Das WDV-System wird bis Unterkante Kellerdecke geführt.

Die Innenwände aus Ziegeln mit einer Gesamtstärke von 20 cm bzw. 15 cm erhalten, ebenso wie die Innenseiten der Außenwände, beidseitig einen Putz (Filzstruktur) der Qualitätsstufe Q2. Die Oberfläche des Putzes entspricht der Qualitätsstufe Q2.

Die Wohngeschosshöhe beträgt ca. 2,86 m (von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden).

Sind in Ihrer Planung Abseitenwände (Drempelwände) vorgesehen, werden diese bei einer Kniestockhöhe unter 1,00 m in Gipskarton, ansonsten in Ziegel ausgeführt.



## 5. Geschossdecken

Alle Wohngeschossdecken, mit Ausnahme der in den Dachstuhl integrierten Kehlbalckendecke, werden als **Ziegel-Elementdecken** oder nach statischen Erfordernissen als Stahlbetondecken ausgeführt. Sowohl die Ziegel-Elementdecken als auch die Stahlbetondecken in den Wohngeschossen werden in der Qualitätsstufe Q2 geglättet. Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Die Kellerdecken sind schalungsglatt ausgeführt, die Stoßfugen werden geschlossen.

Ziegeldecken gewährleisten gute Wärmedämmung und Wärmespeicherung, sie tragen zu einem behaglichen Raumklima bei, sind feuerbeständig, formstabil und vor allem trocken.



## 6. Schornsteine (Sonderleistung)

Entscheiden Sie sich für eine Heizung, für die ein Schornstein erforderlich ist oder wollen Sie sich die Option für den späteren Einbau eines Kachelofens, Schwedenofens oder Ähnlichem offen halten, bieten wir Ihnen als Sonderleistung den Einbau von Schornsteinen an.

Schornsteine, soweit im Angebot beschrieben, werden aus geschosshohen Elementen mit Schamotteinsätzen und den erforderlichen Putztürchen sowie dem Rauchrohranschluss für die Heizungsanlage hergestellt. Der Schornsteinkopf wird über Dach verklinkert.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen selbstverständlich den Schornstein in raumluftunabhängiger Ausführung an.

## 7. Dachkonstruktionen

### 7.1 Holzkonstruktion

Ihr RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS erhält einen Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, Dachform gemäß der Entwurfsplanung. Die Kehlbalkendecke wird soweit vorhanden als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Sparrenstärke wird nach statischer Erfordernis und entsprechend der Schneelastzone Ihres Bauortes festgelegt. Alle von außen sichtbaren Teile, wie Sparren- und Pfettenköpfe, werden gehobelt.

Traufe und Ortgang werden mit einer Sichtschalung versehen. Die sichtbare Vordachschalung und die sonstigen sichtbaren und gehobelten Holzteile werden nach Mustervorlage von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS vorgrundiert und holzfarben oder weiß lasiert. Der Anstrich ist dem Gewerk Außenputz zuzuordnen.

Die Dachüberstände betragen, soweit in unseren Grundrissvorgaben nicht anderweitig festgelegt, an der Giebelseite ca. 30 cm und an den Traufen ca. 50 cm.

Der Dachaufbau besteht von außen nach innen aus „Braas“ Harzer-Pfanne **BIG mit 30 Jahren Herstellergarantie**, Lattung, Konterlattung und diffusionsoffener Unterspannbahn. Den Farbton der Dacheindeckung können Sie aus der Musterkollektion von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS auswählen.

Die Betondachsteine erhalten eine Sturmverklammerung nach Norm.

Die Belüftung des Spitzbodens (Kaltraum) erfolgt mittels Dachentlüftungssteinen in der Dachfläche und Lüftungsgittern in den Giebelwänden, als auch durch den Einbau eines Trockenfirstes.

Als Sonderleistungen bieten wir Ihnen verschiedene Möglichkeiten von Schneefangvorrichtungen sowie Trittstufen oder eine Dachleiter und im Bereich des Schornsteinkopfes ein Dachausstiegfenster für den Schornsteinfeger an.



## 7.2 Massivdach (Alternative als Sonderleistung)



Als Sonderleistung ist ein Ziegel-Massivdach (wenn die Dachform das zulässt) wie folgt ausführbar:

Die Dachüberstände betragen, soweit in unseren Grundrissvorgaben nicht anderweitig festgelegt, an den Giebelseiten ca. 30 cm und an den Traufseiten ca. 50 cm.

Der Dachaufbau besteht in diesem Fall von außen nach innen aus „Braas“ Harzer-Pfanne BIG mit 30 Jahren Herstellergarantie, Lattung, Konterlattung, diffusionsoffener Unterspannbahn, mineralischer Dämmung und ca. 20 cm starken Ziegeldachelementen.

Die Innenseiten der Ziegeldachelemente sind verputzt (Filzstruktur). Die verwendeten Ziegel entsprechen der DIN 4159. Auf Wunsch können ein Dachausstieg, Trittstufen oder eine Dachleiter für den Schornsteinfeger eingebaut werden.

**Das Ziegel-Massivdach ist feuerbeständig (F 120) und weist einen erhöhten Schallschutz auf, so dass Sie auch an lärmexponierten Standorten Ruhe finden. Außerdem bietet Ihnen ein Ziegel-Massivdach sommerlichen Wärmeschutz und ein angenehmes ziegeltypisches Wohnklima auch im Dachgeschoss.**

## 7.3 Flachdach (sofern in der Planung enthalten)



Die massive Decke enthält einen Flachdachaufbau mit Abdichtungslagen, Gefälledämmung und Kies-schüttung. Den umlaufenden Abschluss bildet eine Attika mit Blechabdeckung. Gemäß Planung werden Flachdachgullys mit Notentwässerung eingebaut.

## 8. Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und der Schornsteinanschluss an das Dach werden in Titanzink ausgeführt. Im Festpreis sind die Fallrohre bis ca. Oberkante Kellerdecke bzw. bei Haus ohne Keller bis ca. Oberkante Bodenplatte enthalten.

## 9. Balkone

Alle Balkone, soweit im Leistungsumfang enthalten, werden als Stahlbetonkonstruktionen mit feuerverzinktem Stahlgeländer gefertigt. Die Balkonplatte wird thermisch getrennt und, falls statisch erforderlich, auf Betonstützen aufgelagert.

Die im Angebot enthaltenen Brüstungsgitter werden als verzinkte Stahlrahmenkonstruktion mit dazwischenliegenden senkrechten Stäben ausgeführt.

Als Sonderleistung kann das Stahlgeländer in einem beliebigen RAL-Farbton pulverbeschichtet und/oder mit diversen Füllungen, z. B. Glaselementen, nach der Musterkollektion von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS versehen werden.



## 10. Hauseingang, Fenster und Fenstertüren

Es wird eine Kunststoff-Haustüre, Auswahl aus der Musterkollektion von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS, ausgeführt. Das Türelement hat ein **doppeltes Dichtungssystem und ist mit einer Mehrfachverriegelung ausgestattet.**

Das Eingangselement zeichnet sich durch seine ausgeprägte Schließ- und Dichttechnik aus. Es ist ausgestattet mit einem Profilzylinder mit Sicherheitsrosette und drei Schlüsseln, einem Edelstahlstangengriff außen, Länge ca. 60 cm, und einer Edelstahldrückergarnitur innen.

Als Sonderleistung können auch andere Haustürmodelle (z. B. Aluminium) eingebaut werden.

Die in den Wohngeschossen und im Keller eingebauten weißen Kunststoff-Fenster zeichnen sich durch ein Mehrkammerprofil mit auswechselbarer Doppeldichtung aus. Die **3-fach Wärmeschutzverglasung hat einen Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>K.** Alle Fensterflügel und Fenstertüren erhalten einen Drehkippbeschlag für Einhandbedienung, außer: feststehende Fensterelemente, feststehende Fenstertürelemente sowie Dachflächenfenster. Der Einbau erfolgt nach RAL-Güterichtlinien.





Bodentiefe Treppenhaus-Fensterelemente werden feststehend, soweit im Entwurf vorgesehen, ausgeführt.

Als Sonderleistung bieten wir Ihnen auch Holzfenster, Holz-Alu-Fenster, Kunststoff-Alu-Fenster bzw. Kunststoff-Fenster in mehreren Farbtönen sowie Sprossenteilung an.

Soweit im Entwurf vorgesehen, erfolgt beim ausgebauten Dachgeschoss der Einbau von Dachflächenfenstern, Fabr. Roto, als Klapp-Schwingfenster in Kunststoff oder gleichwertig mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV.

Sämtliche Fenster im Keller mit einer Größe von 100 x 70 cm werden im erdberührenden Bereich mit glasfaserverstärkten Polyesterlichtschächten, max. Größe 100/130/50 cm, versehen. Die Oberkante Lichtschacht ist maximal zur Oberkante Rohdecke Keller angeordnet. Das helle Material der Lichtschächte gewährleistet einen guten Lichteinfall. Die begehbaren Roste sind gegen Abheben gesichert. Sollten Lichtschachtaufsätze erforderlich sein, so bieten wir Ihnen diese gerne als Sonderleistung an.

## 11. Fensterbänke

Alle Fenster in den ausgebauten Wohngeschossen sowie im Keller erhalten innen Kunststein- oder Natursteinfensterbänke (Jura Marmor), Stärke ca. 2 cm.

Die Aluminiumfensterbänke, außen, werden alufarben eloxiert (EV1) ausgeführt. Bei allen Fenstertürelementen zur Terrasse oder zum Balkon werden die Fensterbänke außen als Granitfensterbank ausgeführt.

## 12. Rollläden

Die Fenster der Wohngeschosse werden mit in die Fassade integrierten Rollladenkästen ausgestattet. Ausgenommen davon sind Schrägfenster, Fenster im Keller, Treppenhauselemente, Erker-, Gaubenfenster sowie Dachflächenfenster. Sie haben die Möglichkeit, die Farbe der Kunststofflamellen aus der Musterkollektion von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENTHAUS auszuwählen.

Die Rollladenbedienung erfolgt in den Bereichen Wohnen/Essen sowie in der Küche durch einen elektrischen Betrieb mittels Rohrmotor, in den anderen Räumen manuell mittels Kurbel.

Als Sonderwunsch können auch für jeden weiteren Raum elektrisch betriebene Rollläden angeboten werden.





### 13. Treppen

Die Geschosstreppen werden als massive Holz-Systemtreppen, als Wangentreppen mit aufgesetzten Trittstufen, Fabrikat Schöb oder gleichwertiger Hersteller, komplett in Buche keilgezinkt ausgeführt. Das Geländer besteht ebenfalls aus Buchenholz mit senkrechten Holzstäben und Rechteckhandlauf.



Vom ausgebauten Dachgeschoss zum Spitzboden wird eine wärmegeämmte Bodentreppe, Größe ca. 60/120 cm, eingebaut, sofern es die Platzverhältnisse zulassen.



#### 14. Hauseingangspodest

Das Hauseingangspodest wird in einer Größe von ca. 150/60 cm als Beton-Rohpodest ausgeführt. Wegen der variablen Belagsstärken ist eine Verlegung des bauseitigen Podestbelages im Mörtelbett notwendig.

#### 15. Estriche

Alle Räume der Wohngeschosse, einschl. Kellergeschoss, erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärmedämmung und Randdämmstreifen. In den Obergeschossen wird eine Trittschalldämmung verlegt.

#### 16. Türen

Alle Innentüren (Fabrikat z. B. Sühac, Nennhöhe ca. 2,12 m in den Wohngeschossen) sind mit CPL-Oberflächen, wie z.B. in Esche weiß deckend, Touch oak white, Touch oak creme, Touch oak natur, Touch whiteline, Touch greyline und Touch Eiche wählbar. Preisgleich bieten wir Ihnen auch Innentüren in „Weißlack“ an. Die Mittellage besteht aus Röhrenspan.

Die Kantenausführung bei Zarge und Türblatt ist abgerundet.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren Fabrikat Hoppe oder anderer Hersteller in Edelstahl oder Aluminium. Es stehen verschiedene Modelle zur Auswahl. Die Türen zum WC und zu den Bädern werden mit einer Schlitzkopf/Olive (WC, Rosetten-Garnitur) ausgestattet.

Bei Ausführung Haus mit Keller werden im Kellergeschoss ebenfalls vorgenannte Türelemente eingebaut (Nennhöhe ca. 2,01 m).

#### 17. Malerarbeiten

Die geputzten Wände und Decken aller Wohnräume werden mit einem deckenden Anstrich, Farbe weiß, versehen.

Alle Wände und Decken des Kellergeschosses sowie die Schrägen und Decken des Dachgeschosses erhalten ebenso einen deckenden Anstrich, Farbe weiß.

Feuerhemmende Türen, Metallinnengeländer und sonstige grundierte Stahlteile werden lackiert. Den Farbton können Sie entsprechend der RAL-Farbkarte festlegen.

#### 18. Bodenbeläge

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in den Fluren wird ein schwimmend verlegter **Laminatboden** (Fabrikat Joka, Beanspruchungsklasse 31, Stärke 7 mm, Materialwert von 28,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) eingebaut.

Profil-Sockelleisten, farblich passend zum Bodendekor oder weiß, bilden einen sauberen Übergang zwischen Bodenbelag und Wand.

Hinweis: Verschiedene Bodenbeläge, die als Sonderleistung geliefert werden können (z. B. Parkett oder Vinyl), bedingen eventuell eine Bauzeitverlängerung.





## 19. Bodenfliesen

Die Küche, das WC und das Bad erhalten einen Fliesenbelag. Ebenso werden im Erdgeschoss der Windfang bzw. die Diele und der Abstellraum gefliest.

Bei Räumen mit Bodenfliesen, außer Bad und WC, werden aus der Fliese geschnittene Fliesensockel angebracht, die im Anschlussbereich zwischen Boden und Wand elastisch verfugt werden.

Alle Bodenfliesen können Sie aus der reichhaltigen Musterkollektion von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS bis zu einem Materialwert von 35,00 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) in der Größe bis 30/60 cm frei auswählen.

Als Sonderwunsch können auch großformatige Fliesen z. B. Größe 60/60 cm oder 60/120 cm verlegt werden.

## 20. Wandfliesen

Die WCs, Bäder und DU/WCs **werden umlaufend ca. 1,50 m hoch** (im Dachgeschoss nur im senkrechten Wandbereich bis zur Dachschräge, außer Seitenwände der Dachgauben) gefliest.

Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest. Die Verfugung stimmen wir auf die Fliesenfarbe ab. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, der Fugenfarbe angepasst, elastisch verfugt.

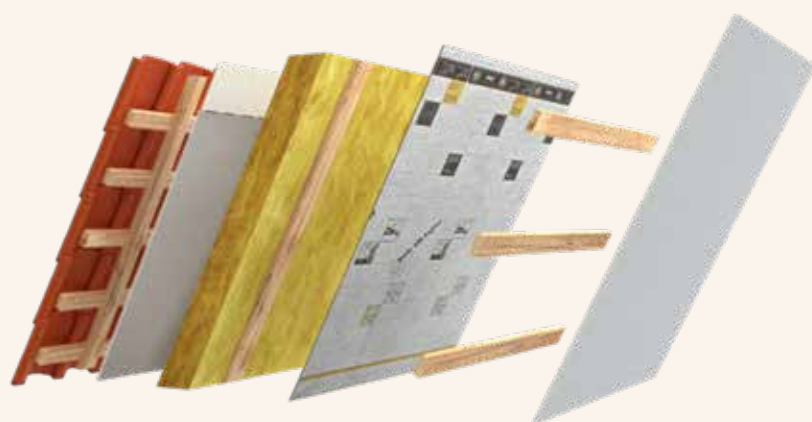
Für Ihre Auswahl steht Ihnen eine hochwertige und umfangreiche Musterkollektion von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS, im Standard Fliesengröße bis 30/60 cm, bis zu einem Materialwert von 35,00 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Als Sonderleistung können die Wandfliesenanordnungen bei der Bemusterung verändert werden.





## 21. Wärmedämmung und Deckenverkleidung

Die Dachschrägen bis zur Kehlbalkendecke sowie die Kehlbalkenlage sind zwischen den Sparren bzw. Kehlbalken mit Mineralwolle, Stärke nach Festlegung gemäß Energiebedarfsberechnung, gedämmt. Eine wohnraumseitig verlegte Dampfbremse schützt wirksam gegen Durchfeuchtung.



Die Deckenverkleidung und die Verkleidung der Dachschrägen aus Gipskartonplatten werden auf einer Unterkonstruktion verlegt.

Wird die oberste Geschossdecke massiv als Ziegel- oder Stahlbetondecke ausgeführt, wird die Mineralwollendämmung, bei nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. Spitzboden, auf dieser Decke lose verlegt.



## 22. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation und der Zählerschrank, einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilung, entsprechen den DIN/VDE-Vorschriften und den Bestimmungen des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens. Sie beginnt ab der Hausanschlussicherung im Kellergeschoss bzw. bei Häusern ohne Keller im Erdgeschoss. Bei Haus mit Keller gemäß Punkt 2.1 werden die Steckdosen und Schalter, wie in den Wohngeschossen, Unterputz ausgeführt. (Ausnahme bei Sonderwunsch WU-Keller im Außenwandbereich Aufputz.)

Eingebaut werden Flächenschalter und Steckdosen Fabrikat „Busch-Jaeger“ (SI 2000/Reflex SI oder Balance) oder Fabrikat „Gira“ (Standard 55) in reinweiß nach Mustervorlage gemäß nachfolgender Auflistung (sofern die entsprechenden Räume im Grundriss des Entwurfes vorgesehen sind).

Die Anordnung der Elektrokomponenten ergibt sich aus den Typenplänen, die im Rahmen der Bemusterung vorgelegt werden. Ergänzungen sind als Sonderleistung möglich.

### **Eingang:**

- 1 Auslass für Außenbeleuchtung mit Ausschaltung
- 1 Anlätplatte und Gong je Wohnung

### **Windfang:**

- 1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung

### **Abgeschlossenes Treppenhaus**

(nur im Mehrfamilienhaus):

- 1 Lampenanschluss mit je 2 Tastern als Relaischaltung

### **Diele EG:**

- 1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung
- 1 Steckdosenkombination

### **WC:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination

### **Küche:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für bauseitige Geschirrspülmaschine
- 1 Steckdose für bauseitigen Kühlschrank
- 3 Doppelsteckdosen

### **Abstellraum:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination

### **Hauswirtschaftsraum:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination
- 1 Doppelsteckdose



**Esszimmer:**

- 1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung
- 1 Steckdosenkombination
- 2 Steckdosen

**Wohnzimmer:**

- 1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung
- 1 Steckdosenkombination
- 1 Dreifachsteckdose

**Flur oder Diele im DG:**

- 1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung
- 1 Steckdosenkombination

**Elternschlafzimmer:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination
- 2 Doppelsteckdosen

**Kinderzimmer/Gästezimmer/Arbeitszimmer:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination
- 2 Doppelsteckdosen

**Terrasse:**

- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose mit Kontrollausschaltung

**Bad:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass direkt pro Waschbecken
- 1 Doppelsteckdose pro Waschbecken

**Dachboden:**

- 1 Schiffsarmatur mit Glühlampe und Kontrollausschaltung
- 1 Steckdose im Dachraum

**Kellerräume**

(sofern Sie sich für einen Keller entschieden haben):

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination

**Heizkeller:**

- 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
- 1 Steckdosenkombination

**Allgemein:**

- 6 Leerdosen mit den erforderlichen Leerrohren in den Wänden stehen wahlweise für Netzwerk (Internet/Telefon) oder Antenne zur Verfügung.
- 1 Steckdose für Waschmaschine

Die Häuser werden mit den erforderlichen Rauchmeldern ausgestattet.





## 23. Sanitäre Rohinstallation

Die sanitäre Installation nach DIN 1988 beginnt ab dem bauseitigen Wasserzähler. Ein Feinfilter und ein Druckminderer werden eingebaut. Von der Kellerverteilung bis zur letzten Entnahmestelle kommt das Hausinstallationssystem von REHAU, TECE-flex oder gleichwertig mit der unlösbaren Verbindungstechnik „Schiebehülse“ zum Einsatz. Die unlösbare Verbindung ist dauerhaft dicht und kann somit bedenkenlos unter Putz verlegt werden.

Die Systeme haben die DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches). Die Rohre aus weichmacherfreiem hochdruckvernetztem Polyethylen REHAU, TECE-flex sind **hygienisch neutral, gesundheitlich unbedenklich sowie geschmacks- und geruchsneutral**.

Korrosions- und Ablagerungsprobleme sind aufgrund des verwendeten Materials ausgeschlossen. Neben der hohen Langlebigkeit zeichnet sich das System durch geräuscharmes Fließverhalten und eine geringe Schallübertragung aus. Zudem werden die Leitungen in den Wänden im Rohr-im-Rohr-System verlegt.

Die Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff (HT) und werden mit einer Schallisolierung versehen. Die Rohinstallation der sanitären Objekte erfolgt als Vorwandinstallation oder falls möglich in der Fertigteilwand.

### **Waschmaschinenanschluss:**

- 1 Waschmaschinen-Anschlussventil mit Rohrbelüfter und Rückflussverhinderer
- 1 Waschmaschinenablauf als Fertigablauf mit Geruchsverschluss und Sperrfix (KG) auf Putz mit Gummilippendichtung und Verschraubung zur Befestigung des Waschmaschinenabflussschlauches

### **Gartenwasseranschluss/Terrassenbereich EG:**

- 1 Gartenwasseranschluss an Hausaußenwand mit belüftetem und rückflusssicherem Auslaufventil (frostsicher)

### **Küchenanschluss:**

- 1 Anschluss für bauseitige Küchenspüle mit Eckventil und Anschlussmöglichkeit für bauseitigen Geschirrspüler



## 24. Sanitäre Ausstattung

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß eingebaut. Weitere im Handel verfügbare Farben führen wir als Sonderleistung aus.

Bade- und Duschwannen erhalten Wannenträger, welche eine ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmung bieten (je nach baulicher Situation).

Die Anordnung der Sanitär- und Heizungskomponenten ergibt sich aus den Typenplänen, die im Rahmen der Bemusterung vorgelegt werden.

### Bad:

- 1 Acryl-Körperformbadewanne, Serie „Europa“, 170 x 75 cm, mit Badewannen-Excenter garnitur für Ab- und Überlauf
- 1 Einhebel-Wannenbatterie auf Putz, Fabrikat FRIEDRICH GROHE, Serie „Eurosmart“, „Euro smart Cosmopolitan“, „Eurostyle Cosmopolitan“, „Bauedge“, „Bauloop“ oder „Concetto“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Ceraplan III“, Fabrikat HANSGROHE, Serie „Focus“ verchromt, mit Handbrause, Handbrausehalter und Brause-schlauch, Schlauchlänge ca. 125 cm
- 1 Waschbecken in der Größe von 60 oder 65 cm, Fabrikat R + F, Serie „Optiset“ oder „Mystyle 2.0“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Connect Cube Air“ oder „Connect Cube“, Fabrikat DURAVIT, Serie „Philippe Starck 3“, Serie „D-Code“ oder „Durastyle“ aus Kristallporzellan

- 1 Einhand-Waschtischbatterie, Fabrikat FRIEDRICH GROHE, Serie „Eurosmart S-Size“, „Eurosmart Cosmopolitan S-Size“, „Eurostyle Cosmopolitan S-Size“, „Bauedge S-Size“, „Bauloop S-Size“ oder „Concetto S-Size“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Ceraplan III“, Fabrikat HANSGROHE, Serie „Focus“ verchromt, mit Excenter-Ablauf-garnitur
- 1 Wand-Tiefspül-WC, Fabrikat R + F, Serie „Optiset“ oder „Mystyle 2.0“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Connect Cube Air“, Fabrikat DURAVIT, Serie „Philippe Starck 3“, Serie „D-Code“ oder „Durastyle“, WC-Sitz mit Deckel, Farbe weiß
- 1 Spülkasten unter Putz mit Spartaste, vollisoliert, Farbe der Drückerplatte weiß
- 1 Acryl-Brausewanne, Fabrikat R+F, Serie „Optiset“, Größe 90 x 90 x 4 cm bzw. 90 x 75 x 4 cm, entsprechend Grundriss
- 1 Einhebel-Brausebatterie auf Putz, Fabrikat FRIEDRICH GROHE, Serie „Eurosmart“, „Euro-smart Cosmopolitan“, „Eurostyle Cosmopolitan“, „Bauedge“, „Bauloop“ oder „Concetto“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Ceraplan III“ oder „Ceraflex“, Fabrikat HANSGROHE, Serie „Focus“ verchromt, mit Handbrause mit zwei Strahlarten, Brause-Schlauch in der Länge von ca. 160 cm und 1 Brausestange, 100 cm lang, mit Gleiter und Gelenkstück



Sind im Entwurf zwei Waschbecken dargestellt, so kommen selbstverständlich zwei Waschbecken zur Ausführung.

**WC/EG:**

- 1 Wand-Tiefspül-WC, Fabrikat R + F, Serie „Optiset“ oder „Mystyle 2.0“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Connect Cube Air“, Fabrikat DURAVIT, Serie „Philippe Starck 3“, Serie „D-Code“ oder „Durastyle“, WC-Sitz mit Deckel, Farbe weiß
- 1 Spülkasten unter Putz mit Spartaste, vollisoliert, Farbe der Drückerplatte weiß
- 1 Handwaschbecken, Fabrikat R + F, Serie „Optiset“ oder „Mystyle 2.0“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Connect Cube Air“ oder „Connect Cube“ oder Fabrikat DURAVIT, Serie „Philippe Starck 3“, Serie „D-Code“ oder „Durastyle“, Größe 50 cm, aus Kristallporzellan
- 1 Einhand-Waschtischbatterie, Fabr. FRIEDRICH GROHE, Serie „Eurosmart S-Size“, „Eurosmart Cosmopolitan S-Size“, „Eurostyle Cosmopolitan S-Size“, „Bauedge S-Size“, „Bauloop S-Size“ oder „Concetto S-Size“, Fabrikat IDEAL STANDARD, Serie „Ceraplan III“, Fabrikat HANSGROHE, Serie „Focus“ verchromt, mit Excenter-Ablaufgarnitur

**Gästedusche** (soweit im Grundriss vorgesehen):

- 1 Wand-Tiefspül-WC und Spülkasten
- 1 Acryl-Brausewanne
- 1 Einhebel-Brausebatterie
- 1 Brausestange, Handbrause, Brauseschlauch
- 1 Waschbecken, Größe ca. 60 cm
- 1 Einhand-Waschtischbatterie

Ausführung entsprechend Beschreibung Bad

Als Sonderleistung bieten wir Ihnen eine große Auswahl hochwertiger Duschtrennungen an.



## 25. Heizungsanlage

Die Ausführung der Anlage erfolgt entsprechend dem Gebäudewärmebedarf nach DIN 4701 und den einschlägigen Sicherheitsbestimmungen.

### 25.1 Fußbodenheizung

(Im Standard-Leistungsumfang bereits enthalten!)

Alle Räume der Wohngeschosse, außer Speis und eventuell vorhandene Abstellräume, sowie der Flur im Kellergeschoss (bei Haus mit Keller) werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten ausgestattet. Je Wohngeschoss ist ein Verteilerkasten unter Putz vorgesehen.

### 25.2 Luft/Wasser-Wärmepumpe als Split-Gerät

(Im Standard-Leistungsumfang bereits enthalten!)

Zum Einbau kommt eine umweltfreundliche und kostensparende Wärmepumpentechnologie, wobei ca. drei Viertel der notwendigen Energie für die Heizung und Warmwasserbereitung aus der Umweltwärme gewonnen werden. Nur ca. ein Viertel wird als Antriebsenergie verwendet.

Jede Wärmepumpe verringert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rund 3 Tonnen je Einfamilienhaus und Jahr, wobei die Stromproduktion bereits eingeschlossen ist.

Die Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat DAIKIN (ROTEX), Vaillant oder Viessmann, besteht aus einer Inneneinheit, welche im Technikraum angeordnet ist und einem Außengerät (Ventilator), welches auf einem Fundament bis zu 5 m Entfernung vom Gebäude platziert wird.

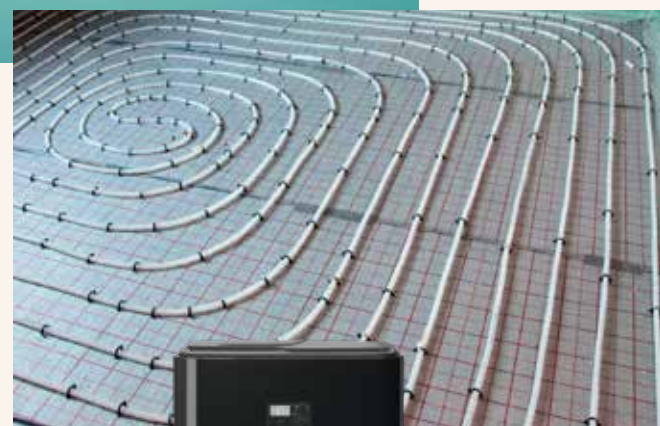
Als Sonderleistung kann die Wärmepumpe im Zusammenhang mit dem Sonderwunsch Ziegelklimadecke auch zum Kühlen Ihrer Wohnräume verwendet werden.

Die Wärmepumpentechnologie kann nur in Verbindung mit einer Flächenheizung (Fußbodenheizung oder Klimadecke, s. S. 32) bzw. in Verbindung mit sogenannten Wärmepumpenheizkörpern ausgeführt werden.

### 25.3 Andere Wärmepumpen

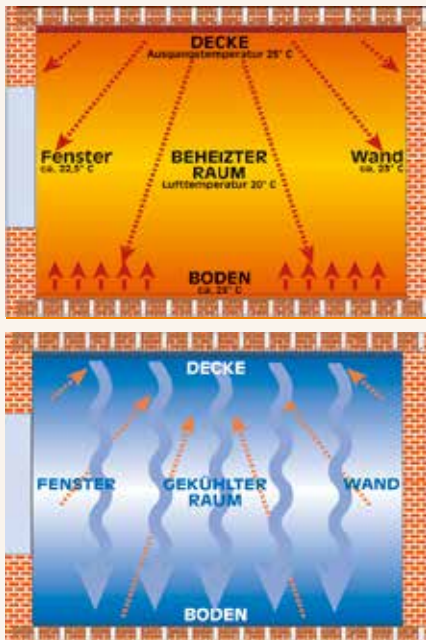
(Alternative als Sonderleistung zu Punkt 26.2)

Selbstverständlich können auch andere Fabrikate als Sole/Wasser- oder Wasser/Wasser-Wärmepumpen oder Luft/Wasser-Kompaktgeräte mit Innen- oder Außenaufstellung ausgeführt werden.



### 25.4 Handtuch-Heizkörper

(Sonderleistung – nur rein elektrisch)



## 25.5 Ziegel-Klimadecke (Alternative als Sonderleistung)

Zum Einbau gelangen Klimadecken von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS. Die Raumtemperatur regeln Thermostate.

**Das Prinzip:** Die Wärmestrahlung bewegt sich mit Lichtgeschwindigkeit durch den Raum. Dabei wird die Wärme als langwellige Strahlungsenergie von einer warmen Oberfläche ausgesandt. Wenn diese Wärmestrahlung auf die Oberfläche eines Körpers auftrifft und von diesem absorbiert wird, verwandelt sie sich in Wärme. Die Wärme entsteht also erst, wenn die Strahlungsenergie von einer Oberfläche aufgenommen und dabei in Wärmeenergie umgewandelt wird.

Dieses System wird uns von der natürlichsten Wärmequelle der Welt – der Sonne – vorgemacht. Sonderleistung: Mit der entsprechenden Haustechnik können Sie mit der Klimadecke im Sommer auch kühlen.



## 25.6 Lüftungsanlage (Sonderleistung)

Es können zwei Varianten von Lüftungsanlagen auf Wunsch eingebaut werden:

Einbau einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage, System Pluggit, Viessmann oder gleichwertig, mit Wärmerückgewinnung.

Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage (Einzellüfter) mit Wärmerückgewinnung, Typ Inventer oder gleichwertig, inkl. Regelung.

Beide Lüftungssysteme zeichnen sich durch Wärmerückgewinnung aus, ein entscheidender Faktor um Energie zu sparen.

## 25.7 Photovoltaikanlage (Sonderleistung)

Auf Wunsch kann eine Photovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung mit angeboten werden. Die Dimensionierung der Anlage erfolgt immer individuell je nach Dachform und nach Firstrichtung Ihres Gebäudes. Eine Photovoltaikanlage wird ebenfalls bei der Berechnung des Energiestandards Ihres Hauses äußerst positiv mit berücksichtigt.





Rötzer  
Ziegel  
Element  
Haus

Warum Sie sich jetzt ganz entspannt auf den Baubeginn freuen können und vielleicht schon mal anfangen sollten, sich um die Umzugskartons zu kümmern.



## 26. Besondere Hinweise

Der genaue Umfang unserer im Angebotspreis enthaltenen Leistungen ist ausschließlich durch diese Baubeschreibung festgelegt. Bei den von uns angebotenen wahlweisen Ausführungen können Sie ohne Aufpreis ein Angebot der wahlweise angebotenen Alternativen auswählen.

Sonderleistungen führen wir gegen Aufpreis aus. Unter „bauseits“ oder „bauseitigen Leistungen“ wird die Erbringung und Verantwortung der entsprechenden Leistungen durch Sie als Bauherr verstanden.

Die in den Entwürfen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Zum Zwecke des technischen Fortschritts oder aus konstruktiven Notwendigkeiten heraus oder aufgrund erforderlicher Verkofferungen müssen wir uns vorbehalten, jederzeit Änderungen vorzunehmen.

Nicht mehr lieferbare Ausstattungsgegenstände oder Materialien werden durch vergleichbare Nachfolgeartikel ersetzt und können bei der Bemusterung/Werkplanbesprechung festgelegt werden.

Das RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS wird besenrein übergeben.

Bei technischen Installationen und Einbauten sind die Bedienungsanleitungen, Pflegehinweise, Wartungen und Verwendungsinformationen zu beachten.

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und 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 Bauteile wie z. B. Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc.. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die ihre Ursache in unfachgerechten Eingriffen in technische Bauteile/Anlagen haben.

Insbesondere sind daher folgende Bauteile einer regelmäßigen Wartung durch geeignetes Fachpersonal zu unterziehen:

- Heizungs- und Lüftungsanlage
- Sanitäre Einrichtungen (insbesondere Hebe- und Enthärtungsanlagen, Rückstauklappen)
- bewegliche Bauteile, insbesondere Fenster, Türen und Rollläden
- elektrische und elektrotechnische Bauteile

In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem 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.

### Beachten Sie bitte:

Die in der Grundaufführung benannten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden, wenn dies auf Grund der fortschreitenden Bautechnik oder anderweitigen technischen Verbesserungen geboten scheint.

Bei Naturprodukten, wie Holz und Marmor, aber auch bei Keramik und Putz, sind gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, in der Maserung, Struktur oder im Brand möglich. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Haarrisse im Innen- oder Außenputz bis 0,2 mm können in Folge der unterschiedlichen Materialausdehnung auftreten. Sie stellen deshalb keinen Mangel dar. Änderungen, die durch Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten. Sollten Risse im Zuge der Gewährleistungspflicht beseitigt werden, sind erforderliche Malerarbeiten vom Bauherrn zu erbringen.

Eventuelle technische Trocknungs- oder Entfeuchtungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, werden aber auf Wunsch, je nach Umfang und Dauer, angeboten.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass Schäden, die aufgrund von normaler Abnutzung (etwa Verschleißteile wie Silikonfugen), unzulänglicher Beheizung, Lüftung oder Wartung und Schäden, die aufgrund von bauphysikalisch bedingten Eigenschaften entstehen (wie insbesondere

geringfügige Haar- und Schwundrisse, die den zulässigen Toleranzen im Hochbau nach den einschlägigen DIN-Vorschriften unterfallen), keinen Mangel darstellen.

Der Verkäufer weist den Käufer ferner ausdrücklich darauf hin, dass Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind, die mindestens einmal jährlich zu prüfen und gegebenenfalls auszubessern sind. Ferner ist bei Einbauten für eine Hinterlüftung zur Vermeidung von Schimmelbildung zu sorgen.

## 27. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich. Diese sind jedoch rechtzeitig vor Baubeginn mit RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS schriftlich zu vereinbaren. Gutschriften erfolgen gemäß schriftlichem Angebot.

Die Durchführung der Eigenleistungen hat innerhalb des zeitlich vorgesehenen Bauablaufes zu erfolgen und darf die Durchführung der von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS zu erbringenden Bauleistungen nicht beeinträchtigen. Vor Beginn der Eigenleistungen durch den Käufer ist eine förmliche Teilabnahme der von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS erbrachten Bauleistungen durchzuführen, ansonsten gelten diese als stillschweigend angenommen.

Für technische Gewerke dürfen nur zugelassene Handwerker beauftragt werden. Gewährleistung, Planung, Bauleitung und Haftung für Eigenleistungen werden von RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS nicht übernommen.

## 29. In unserem Lieferumfang nicht enthaltene Leistungen

- Erdarbeiten, inkl. Ausführung einer kapillarbrechenden Schicht,  $d = \text{ca. } 15 \text{ cm}$
- Eventuell erforderliche Baugrubensicherung, insbesondere zu Nachbargrundstücken und Gebäuden, wie z. B. Baugrubenverbau, Unterfangungen
- Zusatzmaßnahmen bei zeitweise aufstauendem Sickerwasser sowie drückendem Wasser
- Grundwasserabsenkung
- Drainagemaßnahmen
- Bodengutachten
- Planung der Freiflächen und der Gartenanlage
- Prüfstatik
- Erstellung von Baubestandsplänen
- Einmesskosten des Vermessungsbüros und Absteckung des Schnurgerüsts vom Gebäude

- Entwässerungsleitungen außerhalb des Hausgrundrisses
- Grundleitungsanschluss und Standrohr zum Fallrohr der Regenwasserentwässerung
- Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen
- Eventuell erforderliche Rücksturmaßnahmen bzw. Hebeanlagen
- Bestandspläne
- Eventuell benötigte verkehrsrechtliche Maßnahmen
- Zusätzlich anfallende Kosten aufgrund verschiedener geografischer oder geologischer Gegebenheiten und der Einordnung in die Windzone ab III, Erdbebenzone ab I.

Darüber hinaus sind sämtliche Gebühren und Erschließungskosten nicht in unserem Leistungsumfang enthalten (z. B. für die Baugenehmigung, für die Kaminabnahme durch den Kaminkehrer oder das Gutachten für die Brandversicherung, die Kosten für den Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- oder Kabelanschluss).

Zur Erstellung des Bauantrages müssen uns die amtlichen Lagepläne, erhältlich beim zuständigen Vermessungsamt, vorliegen. Ferner benötigen wir eine Kopie des Bebauungsplanes mit Satzung sowie Angaben über lokale Bauvorschriften (z. B. Gemeindegatsatzung, Ortssatzung, Gestaltungssatzung, Stellplatzschlüssel).

Als Behinderung und Unterbrechung der Bauzeit zählen auch der Weihnachtsurlaub (stets zwischen 20. Dezember und 10. Januar eines Jahreswechsels), der Betriebsurlaub (die Woche, in der sich Mariä Himmelfahrt befindet), Schlechtwetter und Frostperioden.

**Wichtig:** Kachelöfen, offene Kamine, Terrassen, Kelleraußentreppen, Fensterläden sowie Sprossenfenster sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können jedoch als Sonderleistung ausgeführt werden.

Die Abbildungen in dieser Broschüre zeigen teilweise Sonderausstattungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Lieferung und Errichtung von Bauwerken.



## Bei RÖTZER-ZIEGEL-ELEMENT-HAUS ist das Besondere Standard

- z. B. Wärmepumpentechnik
- z. B. hochwertige Fliesen
- z. B. Fußbodenheizung
- z. B. Innenputz an Wänden und Decken in allen Wohngeschossen
- z. B. Innentüren 2,11 m
- z. B. Ziegeldecken in allen Wohngeschossen ■ ■ ■



*als ob wir  
für uns selber  
bauen*

Rötzer-Ziegel-Element-Haus GmbH  
Hafnerstraße 14  
92444 Rötz  
Tel.: (09976) 2002-0  
Fax : (09976) 2002-11  
E-Mail: [info@roetzer-haus.de](mailto:info@roetzer-haus.de)  
[www.roetzer-haus.de](http://www.roetzer-haus.de)



Ein Unternehmen  
der LECHNER GROUP  
[www.lechnergroup.com](http://www.lechnergroup.com)

