



RUCKER

IB GMBH



Baugutachten | Planung | Energieberatung
Fördermittelabwicklung | Bauleitung



Kurzgutachten

Besichtigung zur allgemeinen Einschätzung des Bauzustandes.

Auftraggeber	4punk0 Immobilien Marion Jarrett und Richard Jarrett GbR Kaplan-Keller-Str. 7 86650 Wemding
Objekt	Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1900 Maxanlage 17 91781 Weißenburg in Bayern
Datum der Begehung	07.10.2025
Besichtigte Bereiche	EFH: Außenfassade, KG, EG, DG
Vorgehensweise	Rein visuelle Inaugenscheinnahme, keine zerstörenden Eingriffe; punktuell Feuchtemessung an Wänden (elektrisch).
Eingesehene Unterlagen	keine
Hinweise	Die Besichtigung erfolgte ausschließlich zerstörungsfrei. Eine Untersuchung verdeckter Bauteile oder Bauteilöffnungen wurde nicht durchgeführt. Das Vorhandensein verdeckter Mängel oder Bauschäden kann daher nicht ausgeschlossen werden. Das Kurzgutachten beschränkt sich auf die Erkennung technisch gravierender Baumängel. Optische Mängel und kleinere Beschädigungen etc. sind nicht Gegenstand der Ausarbeitung.

Befunde:

1) Feuchtigkeit Sockelbereich



Am Sockelbereich des Gebäudes sind erhöhte Feuchtigkeitswerte messbar. Diese resultieren für gewöhnlich aus aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich in Verbindung mit erhöhter Regenbeanspruch aufgrund

fehlendem Kiesrandstreifen und sind an Häuser dieses Baujahres häufig anzutreffen. Augenscheinlich wurden hier in der Vergangenheit bereits Putzschäden ausgebessert, offenbar jedoch ohne eine Putzabdichtung anzubringen.

=> erste Reihe der Pflastersteine ausbauen und Sockelputz inkl.

Sockelputzabdichtung anbringen. Zusätzlich kann eine Horizontalsperre in das Mauerwerk injiziert werden.

2) Ehemaliger Wasserschaden



An der Decke des nord-westlichen Raumes im EG sind Rückstände eines ehemaligen Wassereintritts erkennbar, dieser ist nach Angabe der Eigentümerin vor ca. 10 Jahre aufgetreten. Es sind an dieser Stelle keine erhöhten Feuchtigkeitswerte mehr messbar, die Deckenoberfläche ist vollständig abgetrocknet. Nach Angabe der Eigentümerin wurde der Wasserschaden damals ordnungsgemäß saniert und fachgerecht getrocknet.

Dementsprechend sind hier keine weiteren Arbeiten notwendig, aus optischen Gründen kann die Decke gestrichen werden.

3) Rissbildung





Im Gebäude finden sich an mehreren Stellen Risse unterschiedlicher Breite. Im Bereich der Türe zum Garten auf der Nordseite ist erkennbar, dass es sich um einen konstruktionsbedingten Riss handelt, welcher auf der Innenseite eine Rissbreite von bis zu 2,5mm aufweist und auf der Außenseite der Fassade in der Vergangenheit bereits einmal ausgebessert wurde. Konstruktionsbedingte Risse entstehen aufgrund von Lage-, Form- oder Volumenänderungen der Konstruktion. Die meisten Risse sind augenscheinlich nur oberflächlich in der Putzschicht vorhanden und gehen nicht durch die gesamte Konstruktion. Eine sichere Analyse der Rissursache ist im vorliegenden Fall aufgrund fehlender Kenntnis über Alter, Rissentwicklung und Konstruktion nicht möglich. Möglicherweise stehen die Risse im Zusammenhang mit Erschütterungen durch Bauarbeiten an einer nahegelegenen Baustelle. Zur Beseitigung können die Risse beispielsweise durch Einlegen eines Armierungsgewebes malertechnisch bearbeitet werden.

4) Fenstereinbau



Im Erdgeschoss des Gebäudes sind augenscheinlich steinerne Fensterbretter auf der Außenseite verbaut. Im Obergeschoss sind keine Fensterbleche montiert, stattdessen wurde auf der außenliegenden Fensterbrüstung eine Flüssigabdichtung aufgebracht. Diese ist nicht vollständig an den Holzfenstern hochgeführt, sodass insbesondere auf der Westseite des Gebäudes die Möglichkeit eines Feuchtigkeitseintritts am Fensterstock besteht. Zusätzlich besteht aufgrund der fehlenden Fensterbleche keine Möglichkeit, dass Regenwasser von der Fensterbrüstung abtropfen kann, dieses läuft stattdessen an der Fassade herab. Möglicherweise treten an diesen Stellen mit der Zeit Laufspuren an der Gebäudefassade auf, welche eine optische Beeinträchtigung darstellen.

=> Mit geringem Aufwand können an den entsprechenden Fenstern außenseitige Fensterbelche montiert werden, die das Wasser ordnungsgemäß ableiten.

5) Keller



Das Gebäude verfügt über einen Gewölbekeller, welcher baujahrestypisch Feuchtigkeit aufweist. Falls der Keller künftig beispielsweise zu Wohnzwecken genutzt werden sollte, kann beispielsweise im Zuge einer Innenabdichtung der Feuchteintritt verhindert werden. Zusätzlich können mit vergleichsweise geringem Aufwand spezielle Lüfter eingebaut werden, welche die Belüftung des Kellers so regeln, dass nur Außenluft angesaugt wird, die einen geringeren Feuchtegehalt als die Innenluft im Keller hat, sodass Kondensat an den Kellerwänden verhindert wird.

Valentin Rucker

M.Sc. Bauingenieur
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Energieberater HWK