



# RUCKER

IB GMBH



Baugutachten | Planung | Energieberatung  
Fördermittelabwicklung | Bauleitung

## Rucker IB GmbH

Gewerbering 5, 86666 Burgheim  
Max-Bill-Str. 44, 80807 München  
08432/1498 kontakt@rucker-ib.de  
www.rucker-ib.de



## Kurzgutachten

Besichtigung zur allgemeinen Einschätzung des Bauzustandes.

Auftraggeber	4punk0 Immobilien Marion Jarrett und Richard Jarrett GbR Kaplan-Keller-Str. 7 86650 Wemding
Objekt	Mehrfamilienhaus, Baujahr 1920 Elkan-Naumburg-Str. 4 91757 Treuchtlingen
Datum der Begehung	09.03.2026
Dokumentendatum	11.03.2026
Besichtigte Bereiche	Außenfassade, KG, EG, OG, DG
Vorgehensweise	Rein visuelle Inaugenscheinnahme, keine zerstörenden Eingriffe; punktuell Feuchtemessung an Wänden (elektrisch).
Eingesehene Unterlagen	Energieausweis
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) Heizkörpernischen

In den Heizkörpernischen ist bereits eine nachträgliche Innendämmung (ca. 4 cm) vorhanden. Damit wurde eine typische energetische Schwachstelle bei Bestandsgebäuden (reduzierte Wandstärke hinter Heizkörpern) bereits teilweise verbessert.

- ⇒ Die Maßnahme reduziert Wärmeverluste und Oberflächenabkühlung in der Nische, ersetzt jedoch keine vollwertige Fassadendämmung.

#### 2) Feuchtigkeit Kellerwände



An Kellerwänden zeigen sich im Sockelbereich Feuchte-/Wasserbelastungsspuren (u. a. Verfärbungen/Abplatzungen).  
Orientierende Messungen mit einem kapazitiven Feuchtemessgerät



ergaben lokal deutlich erhöhte Messwerte (u. a. im Bereich von > 130 Digits).

Kapazitive Messungen liefern orientierende, vergleichende Werte; sie sind materialabhängig und können durch Salzbelastung/Leitfähigkeit beeinflusst werden. Das Schadensbild ist jedoch typisch für Kellerbereiche mit seitlich eindringender Feuchte (fehlende/alternde Außenabdichtung, drückendes bzw. aufstauendes Sickerwasser, Spritzwasserbelastung, Gelände-/Entwässerungssituation) und/oder kapillar aufsteigende Feuchte (fehlende/geschädigte Horizontalsperre).

- ⇒ In der Folge sind Putz-/Anstrichschäden sowie eine erhöhte Schimmelneigung bei eingeschränkter Lüftung möglich.
- ⇒ Bei geplanter Nutzung des Kellers sollte dieser von der Außenseite abgedichtet werden. Eine weitere Möglichkeit (welche das Problem jedoch nicht löst) ist der Einbau einer Brauchwasserwärmepumpe, welche die Kellerluft ansaugt und als Nebeneffekt trocknet.

### 3) Kellerdecke als Kappendecke



Die Kellerdecke ist als Kappendecke ausgebildet (Stahlträger mit ausgemauerten Bögen). An sichtbaren Stellen sind Rostansätze erkennbar. Das genaue Ausmaß ist nur eingeschränkt beurteilbar, da die Stahlträger überstrichen sind. Korrosion an Stahlträgern ist bei Kappendecken häufig feuchtebedingt (Kellerklima, Feuchteintrag, Kondensat). Kritisch sind insbesondere Bereiche der Auflager (Trägerenden in/auf Mauerwerk) und Stellen mit wiederkehrender Feuchte. Bei fortschreitender Korrosion kann es zu Querschnittsverlusten und damit zu einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit kommen. Eine rein visuelle Einschätzung an überstrichenen Bauteilen ist nicht ausreichend, um die Standsicherheit belastbar zu bewerten.

⇒ Freilegen der Auflagerbereiche zur Beurteilung der Korrosionstiefe

### 4) Heizungstechnik



Im Objekt ist eine Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2019 installiert. Nach dem Gebäudeenergiegesetz betrifft die Austauschpflicht im Wesentlichen bestimmte ältere Öl-/Gas-Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren; Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur- und Brennwertkessel. Für eine Anlage aus 2019 besteht daher keine unmittelbare Austauschpflicht allein aufgrund des Alters. Unabhängig davon sind bei einem späteren Heizungstausch die jeweils geltenden Anforderungen (u. a. Vorgaben zu erneuerbaren Anteilen bei Neuanlagen) zu beachten.

- ⇒ Eine Möglichkeit zur Verwendung von erneuerbaren Energien im Gebäude wäre der Einbau einer Brauchwasserwärmepumpe. Damit kann der Warmwasserbedarf vollständig mit Strom gedeckt werden, was insbesondere in Verbindung mit einer PV-Anlage sinnvoll ist. Als positiver Nebeneffekt ist zu nennen, dass dabei auch die Kellerluft getrocknet wird.



### 5) Holzbalkendecken

Im Bestand sind (typisch für das Baualter) Holzbalkendecken zu erwarten bzw. vorhanden. Im Rahmen der Begehung ist eine zerstörungsfreie Begutachtung der Balkenlage und insbesondere der Balkenköpfe (Einbindung in Außen-/Trennwände) nicht möglich. Bei Bestandsgebäuden ist dies ein bekannter Risikobereich: Balkenköpfe können durch langjährige Feuchtebelastung (Undichtigkeiten, Kondensat, aufsteigende Feuchte, fehlende Luftzirkulation in Auflagertaschen) sowie biologischen Befall (Fäulnis, Holz zerstörende Insekten) verdeckt geschädigt sein. Solche Schäden bleiben häufig bis zu Öffnungen/Umbaumaßnahmen unentdeckt und können im Einzelfall die Tragfähigkeit einzelner Balken beeinträchtigen.

- ⇒ Am gegenständlichen Gebäude wurden bei der Begehung keine Hinweise auf geschädigte Holzbalkendecken, wie durchhängende Decken, starke Schwingungen, Risse im Putz an den Auflagern etc. festgestellt.

## 6) Dachflächenfenster DG



An den Dachflächenfenstern zeigen sich alters-/nutzungsbedingte Erscheinungen (u. a. Verschmutzung/Beläge, Fugen-/Dichtungsalterung). Ein Teil der Fenster ist erkennbar am Ende der üblichen Lebensdauer.

### 7) Feuchteränder Raum DG



In einem der Räume im Dachgeschoss sind an den Wänden Feuchteränder sichtbar. Die Messung mit dem kapazitiven Feuchtemessgerät hat jedoch keine erhöhten Werte ergeben, sodass davon ausgegangen wird, dass es sich um einen ehemaligen / alten Schaden handelt. Der Dachspitz des Gebäudes ist nicht begehbar und wurde bei der Begehung entsprechend nicht besichtigt.

### 8) Brandwand zum Nachbargebäude – Brandschutz allgemein

Das Gebäude ist Bestandteil einer geschlossenen/angebauten Bebauung; damit ist der baurechtlich wirksame Abschluss zum Nachbargebäude (Gebäudeabschlusswand/Brandwand bzw. zulässige Ersatzkonstruktion) ein wesentliches brandschutztechnisches Element.

⇒ Im Zuge etwaiger Sanierungsmaßnahmen muss geprüft werden inwiefern die brandschutzrechtlichen Anforderungen im Bestand bereits erfüllt sind, oder unter Umständen nachgebessert werden müssen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob sich bei einem



Dachgeschossausbau die Gebäudeklasse ändert, was zu neuen Anforderungen bezüglich Brandschutz führen kann.

### 9) Risse an der Fassade



Risse um Fensteröffnungen entstehen häufig durch Spannungskonzentrationen (Materialwechsel Mauerwerk/Sturz, unterschiedliche Verformungen), Putzschwindung, thermische Beanspruchung oder geringe Setzungen/Bewegungen im Bestand. Ohne Rissbreitenmessung und zeitliche Beobachtung ist eine Unterscheidung zwischen rein oberflächlichen Putzrissen und verformungsaktiven konstruktionsbedingten Rissen nicht abschließend möglich. Kleinere Putzhaarrisse sind oft vorrangig optisch relevant, können jedoch die Schlagregendichtheit lokal mindern und bei Frost-Tau-Wechseln zu Folgeschäden beitragen.



- ⇒ Am gegenständlichen Gebäude wurden die Fassadenrisse nur an der Außenseite des Gebäudes festgestellt, nicht im Inneren. Das lässt vermuten, dass es sich nicht um konstruktionsbedingte Risse handelt.

### 10) Außenwand Hofseite – erhöhte Feuchtigkeitwerte



Im Sockelbereich wurde bereits eine Sanierungsmaßnahme in Form einer gefliesten Zone ausgeführt. Oberhalb dieser Zone wurden erhöhte Feuchtwerte gemessen (orientierend, kapazitiv; lokal > 130 Digits). Die höchsten Werte liegen im Bereich eines Außenwasseranschlusses. Durch dichte Beläge (Fliesen) wird die Verdunstung im Sockelbereich oft unterbunden; der Feuchteausgleich verlagert sich dann nach oben, sodass der „Verdunstungshorizont“ oberhalb der Belagskante sichtbar/messbar wird. Zusätzlich ist im Bereich des Außenwasseranschlusses eine Undichtigkeit (aktuell oder in der Vergangenheit) als mögliche lokale Ursache plausibel.

## Rucker IB GmbH

Gewerbering 5, 86666 Burgheim  
Max-Bill-Str. 44, 80807 München  
08432/1498 kontakt@rucker-ib.de  
www.rucker-ib.de



Im Kellergeschoss sind im Bereich des Außenwasseranschlusses ebenfalls erhöhte Feuchtigkeitswerte messbar, zusätzlich zeigen sich an dort vorhandenen Stahlträger erhöhte Korrosionserscheinungen.

- ⇒ Außenwasseranschluss und dazugehörige Leitungsführung auf Dichtigkeit prüfen
- ⇒ Kelleraußenwand abdichten

**Valentin Rucker**

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