



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	Wohnung in Zweifamilienhaus, Baujahr unbekannt, Aufstockung 1964 Öffelegasse 2 86650 Wemding
Datum der Begehung	17.03.2026
Dokumentendatum	26.03.2026
Besichtigte Bereiche	Außenfassade, EG, Garage
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.

Feststellungen:

Am gegenständlichen Gebäude soll die Wohnung im Erdgeschoss verkauft werden. In diesem Zuge soll ein Kurzgutachten zur Feststellung von etwaigen Schäden am Gebäude erstellt werden. Die Wohneinheit im Obergeschoss wurde im Rahmen der Begehung nicht besichtigt. Das Gebäude stellt sich derzeit als baulich zusammenhängendes Objekt dar. Eine abschließende vermessungstechnische oder rechtliche Trennung der künftigen Nutzungseinheiten lag bei der Ortsbesichtigung nicht vor.

1) Fenster



Im Erdgeschoss ist ein gemischter Fensterbestand vorhanden. Teilweise sind ältere Holzfenster verbaut, teilweise bereits Kunststofffenster (nach Angaben etwa aus dem Zeitraum um 2005, zweifach verglast). An den älteren Holzfenstern zeigen sich in den inneren Eck- und Anschlussbereichen lokale dunkle Beläge bzw. mikrobieller Oberflächenbewuchs infolge wiederkehrender Kondensatbildung. Zudem

sind an einzelnen Holzfenstern Alterungserscheinungen der Beschichtung erkennbar.

Das Schadensbild ist bauphysikalisch typisch für Fenster mit ungünstigeren Oberflächentemperaturen und erhöhtem Wärmebrückenrisiko im Bereich von Rahmen, Falz und Leibung. In Verbindung mit zeitweise erhöhter Innenraumluftfeuchte und eingeschränkter Luftzirkulation kann es hier zu Tauwasserausfall und in der Folge zu mikrobiellem Oberflächenbewuchs kommen.

⇒ Alte Holzfenster austauschen

2) Innendämmung in Teilbereichen



Nach Angaben der Eigentümerin ist an den Außenwänden des Wohn- und Schlafzimmers eine Innendämmung vorhanden. Es wurde bis ca. zur Außenkante der Fensterbank gedämmt.

Innendämmsysteme sind bauphysikalisch grundsätzlich sensibel, da sich der Temperaturverlauf in das Wandinnere verlagert. Bei ungünstigem Schichtenaufbau, Undichtigkeiten oder fehlender Dampfbremse kann dies

zu Tauwasserbildung im Bereich zwischen Bestandswand und Innendämmung führen. Solche Schäden bleiben häufig zunächst verdeckt und sind bei rein visueller Besichtigung nur eingeschränkt beurteilbar. Im Rahmen der Begehung ergaben sich jedoch keine konkreten Hinweise auf einen akuten Schadensfall im Zusammenhang mit der Innendämmung. Insbesondere wurden keine Feuchtflecken, keine Ablösungen, keine auffälligen Oberflächenschäden und keine geruchlichen Hinweise auf verdeckte Durchfeuchtung festgestellt. Nach Angabe der Eigentümerin sind entsprechende Schäden ebenfalls nicht bekannt.

3) Heizungstechnik



Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine eigene wandhängende Gastherme, es handelt es sich hierbei um ein Gas-Brennwertgerät. Für Brennwertkessel besteht nach der geltenden GEG-Systematik keine

Rucker IB GmbH

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



allgemeine 30-Jahres-Austauschpflicht wie bei bestimmten älteren Standard- bzw. Konstanttemperaturkesseln. Zudem dürfen bestehende Heizungen grundsätzlich weiter betrieben und auch repariert werden. Die 65-Prozent-EE-Vorgabe greift im Bestand im Wesentlichen nur beim Einbau einer neuen Heizung, nicht beim bloßen Weiterbetrieb der vorhandenen Anlage. Bei Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen gelten zusätzlich besondere Übergangs- und Abstimmungsregelungen. Ein exaktes Baujahr der vorgefundenen Heizung konnte anhand des Typenschildes nicht abgelesen werden, das Baujahr ist beim Kaminkehrer zu erfragen.

4) Feuchteschaden WC EG



Im WC-/Sanitärbereich ist ein passiver Lüftungsauslass vorhanden; ein mechanischer Lüfter bzw. Ventilator ist nicht eingebaut. Der genaue Verlauf des Schachtes sowie dessen Austritt konnten im Rahmen der Begehung nicht nachvollzogen werden.

Im Nahbereich dieses Lüftungsauslasses zeigt die Deckenfläche lokale Verfärbungen und oberflächliche Putzschäden. Die orientierende Messung mit dem kapazitiven Feuchtemessgerät ergab dort deutlich erhöhte Werte (lokal ca. 132 Digits), während in unauffälligen Vergleichsbereichen deutlich geringere Werte (ca. 51,5 Digits) gemessen wurden. Das Schadensbild spricht damit für eine örtlich begrenzte Feuchtebeanspruchung.

Als Ursachen kommen insbesondere Kondensatanfall im Bereich des Lüftungsschachtes, eine Undichtigkeit innerhalb des Schachtverlaufs oder ein Feuchteintrag aus angrenzenden bzw. darüberliegenden Bauteilen in Betracht. Eine abschließende Ursachenzuordnung ist auf Basis der rein zerstörungsfreien Besichtigung nicht möglich.



5) Trennbarkeit der beiden Wohneinheiten

Nach Angabe des Bewohners der oberen Einheit sind bereits zwei Wasserzähler vorhanden. Darüber hinaus sind zwei Stromzähler vorhanden, die augenscheinlich den beiden Nutzungseinheiten zugeordnet sind.

Dies ist im Hinblick auf die künftig beabsichtigte Zuordnung von Erdgeschoss einerseits sowie Obergeschoss/Dachgeschoss andererseits grundsätzlich positiv zu bewerten. Im Rahmen der Besichtigung erfolgte jedoch keine vollständige Prüfung der Leitungsführung, der abrechnungstechnischen Trennung oder der rechtlichen Zuordnung.

6) Garage



Die Garage ist nach den vorliegenden Angaben der Erdgeschosswohnung zugeordnet. Das Garagendach wird zugleich als Terrasse der oberen Wohneinheit genutzt.

An der Unterseite der Garagendecke zeigen sich flächige Verfärbungen bzw. dunklere Fleckenbildungen. Ob im Bereich des Terrassen- bzw. Deckenaufbaus oberseitig eine Dämmung eingebaut wurde, konnte vor Ort nicht geklärt werden. Ebenso erfolgte keine Dichtigkeitsprüfung des Garagendaches bzw. der Terrassenfläche.

Damit kommen als Ursachen sowohl kondensatbedingte Feuchteerscheinungen infolge eines thermisch ungünstigen Aufbaus als auch Feuchteintrag aus dem Terrassenaufbau aufgrund schadhafter Abdichtung in Betracht.

7) Sockelbereich



Im Sockelbereich zur Straßenseite wurden stellenweise erhöhte Feuchtigkeitswerte gemessen. Die kapazitiven Messwerte lagen lokal im Bereich von etwa 75 bis 112 Digits. Gleichzeitig schließen die befestigten Außenflächen bzw. Pflasterbereiche unmittelbar an den Fassadensockel an. Lokal sind zudem feine Oberflächenrisse im Sockelbereich erkennbar.

Rucker IB GmbH

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



Das Erscheinungsbild ist typisch für alters- und konstruktionsbedingte Sockelfeuchte bei älteren Bestandsgebäuden. Als Ursachen kommen insbesondere seitliche Feuchtebeanspruchung aus dem angrenzenden Außenbereich, Spritzwasserbelastung sowie kapillar aufsteigende Feuchte infolge fehlender oder geschädigter Horizontalsperren in Betracht. Bei einem Gebäude mit Ursprungsbaujahr vor 1964 ist ein solcher Befund nicht ungewöhnlich.

Valentin Rucker

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