



Baugutachten | Planung | Energieberatung  
Fördermittelabwicklung | Bauleitung



## Kurzgutachten

Besichtigung zur allgemeinen Einschätzung des Bauzustandes.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber           | 4punk0 Immobilien<br>Marion Jarrett und Richard Jarrett GbR<br>Kaplan-Keller-Str. 7<br>86650 Wemding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Objekt                 | Einfamilienhaus, Baujahr 1970<br>Gustav-Stresemann-Str. 23<br>86720 Nördlingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Datum der Begehung     | 21.08.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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) Feuchtigkeitsschaden im Keller



Im Bereich der Gebäudeecke des Waschraumes im Keller sind erhöhte Feuchtigkeitswerte im Sockelbereich der Wand messbar. Nach Aussage des anwesenden Eigentümers wurde die Stelle kürzlich neu verputzt. Zusätzlich wurde angegeben, dass der Keller mit Betonsteinen gemauert wurde. Die Abdichtung an der Kelleraußenwand wurde bisher noch nicht erneuert. In den restlichen Kellerräumen wurden zum Zeitpunkt der Begehung keine feuchten Stellen erkannt.



An der feuchten Gebäudeecke befindet außen das Standrohr des Regenfallrohres. Dieses wurde augenscheinlich seit dem Baujahr nicht erneuert.

- ⇒ Keller von außen freilegen, Abdichtung erneuern
- ⇒ Standrohr auf Schäden überprüfen, ggf. erneuern

2) „graue Punkte“ an Decke und Wände in DG



Im Wohnzimmer und im Flur des Dachgeschosses sind graue Punkte an der Oberfläche der Innenseite der Außenwände und der Verkleidung der



Dachflächen erkennbar. Nach Aussage des Eigentümers sind diese im Zusammenhang mit der Nutzung des Kaminofens und einer rußenden Kerze entstanden. Mit Hilfe einer Wärmebildkamera lässt sich erkennen, dass an der Stelle der Punkte geringere Oberflächentemperaturen anliegen als an der restlichen Oberfläche. Der Dachraum hinter den Abseitenwänden/Drempelwänden ist unbeheizt, hier ist keinerlei Dämmung vorhanden. Die Dachdämmung wurde augenscheinlich mit ca. 3 cm starken Holzwolleplatten mit EPS-Kern ausgeführt. Die Befestigung der Platten erfolgte mit Nägeln, welche oberflächenbündig montiert wurden.

- ⇒ Der Dämmstandard des Daches ist als gering einzustufen. Die Nägel stellen punktuelle Wärmebrücken dar. An diesen Stellen herrschen im Winter geringere Oberflächentemperaturen als an der restlichen Oberfläche. Unter Umständen wird dort punktuell der Taupunkt unterschritten, sodass dort Kondensat anfällt. Der Ruß in der Luft schlägt sich folglich an diesen kälteren und feuchteren Stellen nieder, wodurch die erkennbaren Punkte entstehen.
- ⇒ Zur Verbesserung der Dämmung sollte im Zuge einer künftigen Erneuerung der Dacheindeckung eine Zwischensparrendämmung mit Dampfbremse eingebaut werden.
- ⇒ Dämmung im Raum hinter Abseitenwände anbringen

**Valentin Rucker**

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