



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

Einfamilienhaus, Baujahr 2021

Heiliggartenweg 9
91799 Büttelbronn

Datum der Begehung

10.09.2025

Besichtigte Bereiche

EFH: Außenfassade, EG, DG

Vorgehensweise

Rein visuelle Inaugenscheinnahme, keine zerstörenden Eingriffe; punktuell Feuchtemessung an Wänden (elektrisch).

Eingeschene 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.

Rucker IB GmbH

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



Befunde:

- 1) Garage noch nicht fertiggestellt



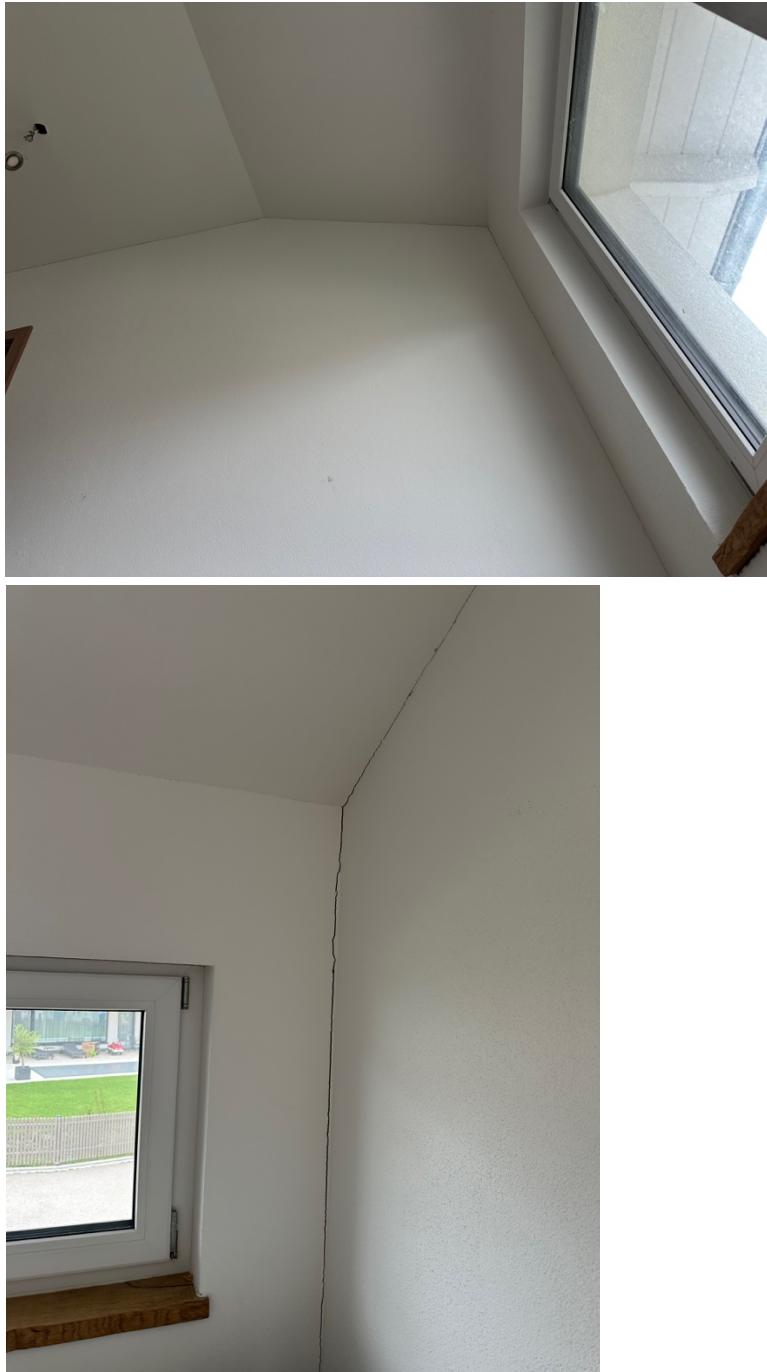
Die Garage befindet sich noch im Rohbauzustand und ist nicht fertiggestellt. Eine PCV-Abdichtung auf dem Garagendach wurde bereits angebracht. Weitere Untersuchungen haben an diesem Baukörper nicht stattgefunden.

Rucker IB GmbH

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



2) Risse an Fugen der Innenwände



Die Fuge zwischen den Innenwänden und den angrenzenden Bauteilen ist an mehreren Stellen im Gebäude gerissen. Das ist auf das natürliche Quell- und Schwindverhalten von Holzwerkstoffen (insbesondere in den

Rucker IB GmbH

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



ersten Jahren nach Fertigstellung) zurückzuführen. Die entsprechenden Fugen sollten mit einem geeigneten Füllstoff (z.B. Silikon oder Acryl) erneuert werden. Im Kinderzimmer ist ein größerer Riss an der Stoßfuge der Außenwände zu erkennen. Hier fehlt vermutlich das Bewehrungsband, welches in Wandecken verwendet werden sollte.

➔ Bewehrungsband einspachteln

3) Abriss Silikonfuge der Sockelfliesen



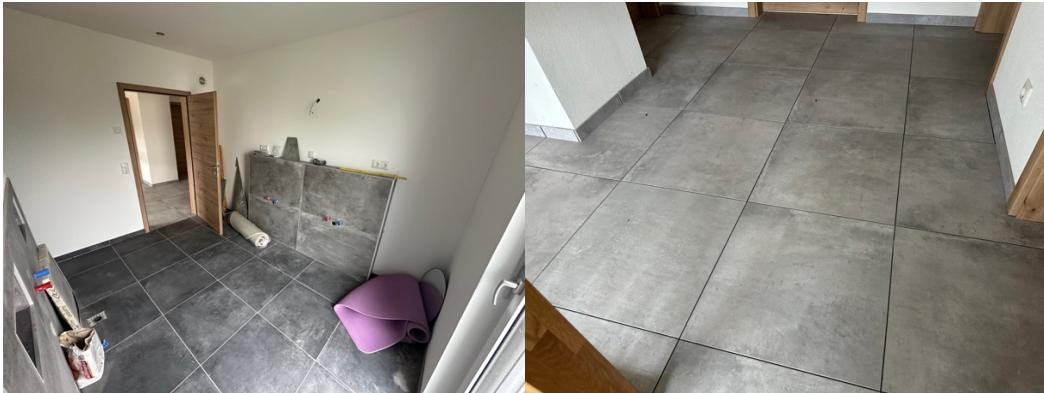
An einzelnen Stellen reißt die Silikonfuge zwischen Bodenfliese und Sockelfliesen. Dies ist auf das gewöhnliche Setzverhalten des Bodenaufbaus in den ersten Jahren nach Fertigstellung zurückzuführen. Die Silikonfugen sollten erneuert werden. Die Fuge „auf“ der Sockelfliese kann aus optischen Gründen ebenfalls geschlossen werden.

Rucker IB GmbH

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



4) Teilbereiche nicht fertiggestellt



Vereinzelt sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt. Zu nennen ist hier folgendes:

- Restarbeiten an Bodenfliesen Technikraum
- Verfugung Fensterbank im Treppenhaus
- Verfugung Bodenfliesen Obergeschoss
- Fertigmontage Badezimmer
- Ausbau Zimmer in Obergeschoss

Valentin Rucker

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