



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 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).
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) 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.

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

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.

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