

Kurzgutachten

Auftraggeber	4Punkt0 Immobilien Kaplan-Keller-Str. 7 86650 Wemding
Angaben zum Objekt	Kurzgutachten Marktplatz 9 86650 Wemding
Datum der Begehung	21.05.2026
Bearbeiter	M.Sc. Valentin Rucker, Rucker IB GmbH



1 Auftrag und Gegenstand dieses Berichts

Mit Auftrag vom 21.05.2026 wurde M.Sc. Valentin Rucker, Rucker IB GmbH von 4Punkt0 Immobilien beauftragt, gemeinsam mit dem Auftraggeber das Objekt am Marktplatz 9, 86650 Wemding, zu besichtigen und durch Inaugenscheinnahme den Bauzustand und sichtbare Mängel / Schäden (gemäß Auftrag) zu erfassen.

2 Grundlagen der Feststellungen

2.1 Vom Auftraggeber bereits übergebene Unterlagen

Planunterlagen

21.05.2026

2.2 Vom Auftraggeber noch zu übergebende Unterlagen

-

2.3 Ortsbesichtigung

Am 21.05.2026, Uhrzeit: Von 15:00 bis 15:46 Uhr

Wetter: 21°C bewölkt, 3,43 km/h Nordwestwind, 48% Luftfeuchtigkeit

Außer dem Unterzeichner waren folgende Personen anwesend:

Herr Rick Jarret, Auftraggeber

Herr Valentin Rucker, Sachverständiger

Die Inaugenscheinnahme und die Beurteilungen der Bausubstanz und der Mängel basieren auf visuellen stichprobenartigen Kontrollen.

Während der Ortsbesichtigung werden durch den Unterzeichner Fotos angefertigt.

3 Feststellungen

3.1 Allgemeines

Es handelt sich bei dem Objekt um Bestandsgebäude, welches als Gaststätte mit Betreiberwohnung genutzt wird. Das Baujahr war zum Zeitpunkt der Begehung nicht bekannt.

3.2 Feststellungen



	Bauteil / Lage / Feststellung / Beurteilungsgrundlage	Foto
1.1	Keller Kapillar aufsteigende Feuchtigkeit an erdberührten Kelleraußenwänden sowie stellenweise an den Kellerinnenwänden messbar. Vermutlich ist dem Baujahr entsprechend keine durchgehende Bodenplatte vorhanden, sondern nur ein schwimmende Bodenplatte zwischen den tragenden Innenwänden, sodass auch diese auf dem Erdreich stehen. Holzkonstruktion an einer der Kellerinnenwände erkennbar. -> Prüfen, ob noch an weiteren Stellen Holz im Keller verbaut wurde und ob daran Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Kategorie: Bericht 1	



	Bauteil / Lage / Feststellung / Beurteilungsgrundlage	Foto
1.2	Heizung Das Alter der Heizung konnte vor Ort nicht festgestellt werden, entspricht nach der Typenbezeichnung jedoch wahrscheinlich den 1990er Jahren. Die verbauten Umwälzpumpen sind teilweise noch ungeregelt. Der Heizkörper in der Küche zeigt beginnenden Rost. Kategorie: Bericht 1	



	Bauteil / Lage / Feststellung / Beurteilungsgrundlage	Foto
1.3	Fenster Teilweise sind bereits zweifach verglaste Holzfenster mit Isolierverglasung verbaut. Baujahr unbekannt. Beginnende Verwitterungserscheinungen an der Außenseite. Kategorie: Bericht 1	
1.4	Obergeschoss, Badezimmer Wohnung Beginnender biogener Bewuchs an der Decke, aufgrund von nicht ausreichender Entlüftung des Badezimmers. Zum Zeitpunkt der Begehung konnte die Funktionsfähigkeit des Abluftgeräts nicht sichergestellt werden. Der Lüfter lief auch mehrere Minuten nach Anschalten des Lichts im Bad nicht an. Kategorie: Bericht 1	



	Bauteil / Lage / Feststellung / Beurteilungsgrundlage	Foto
1.5	Dachstuhl Nach Aussage des Eigentümers wurde der Dachstuhl im Jahr 1996 modernisiert. Dabei wurde die Dachkonstruktion teils verstärkt, sowie eine Holzschalung mit einer Unterdeckbahn verbaut. Zum Zeitpunkt der Begehung konnte nicht überprüft werden, ob es sich hierbei bereits um eine diffusionsoffene Bahn handelt. Dem Baujahr nach ist das aber wahrscheinlich. Der alte Dachstuhl ist an einigen Stellen geschädigt, unter anderem durch Befall von holzschädigenden Insekten. Ob der Befall noch aktiv ist konnte vor Ort nicht überprüft werden, am Boden war kein Bohrmehl zu erkennen. Der Ablüfter des Badezimmers endet im Dachstuhl und wurde nicht über Dach nach außen geführt. Die warme und feuchte Luft aus dem Bad kondensiert an den Bauteilen des kalten Dachstuhls. Die Dachkonstruktion im Bereich des Ablüfters ist entsprechend geschädigt. Die Abwasserrohrbelüftung wurde nicht über Dach geführt, sondern endet mit einem Rohrbelüfter im Dachgeschoss. Gemäß DIN 1986-100 ist die Entwässerungsanlage mindestens über eine Lüftungsleitung über Dach zu be- und entlüften. Belüftungsventile können eine Hauptlüftung über Dach nicht vollständig ersetzen. Kategorie: Bericht 1	    



	Bauteil / Lage / Feststellung / Beurteilungsgrundlage	Foto
		



	Bauteil / Lage / Feststellung / Beurteilungsgrundlage	Foto
		

* Bei der ID handelt es sich nicht um eine fortlaufende Nummerierung. Die ID setzt sich aus der Nummer des Berichts und einer Bild-ID zusammen.

4 Hinweise zu notwendigen Maßnahmen

Das Gebäude unterliegt unter Umständen Anforderungen aus dem Denkmalschutz. Vor etwaigen Sanierungsmaßnahmen ist daher zu prüfen, ob Einschränkungen bestehen. Im Falle eines Dachgeschossausbaus ist zu prüfen, ob sich Aufgrund einer Änderung der Gebäudeklasse erhöhte Brandschutzanforderungen ergeben.

5 Schlussbemerkung

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.

Burgheim, den 26.05.2026

M.Sc. Valentin Rucker, Rucker IB GmbH
Bauingenieur M.Sc.
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Energieberater HWK