

Beschreibung: Merkblatt Prüfgrundsätze / Unterlagen 2023  
Ablage: F:\Merkblatt\_Pruefgrundsaeetze\_20230101.odt  
Erstelldatum: 01.01.2023  
Seite(n) / Anlage(n): 1 / 2 + 0 Seiten Anlage



**ppm – pure proof münz**  
**Dipl.-Ing. Jürgen Münz**  
**Sachverständiger für Gebäudetechnik**

**bauaufsichtlich anerkannter Prüfsachverständiger für technische Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden**

nach §20 HPPVO i.V.m. §2 TPrüfV Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4, 5  
Lüftungsanlagen, Brandschutzklappen, L90  
CO-Warnanlagen / CO-Langzeitmessungen  
Garagen-Lüftungs- und Entrauchungsgutachten  
natürliche/maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen  
maschinelle Anlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen  
selbsttätige Feuerlöschanlagen, Sprinkler, Gaslöschanlagen  
Küchen- und Sonderlöschanlagen  
nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen, Wandhydranten  
nasse Steigleitungen, DEA, Trennstationen, FES

**Sachverständiger / Ingenieurconsult / Fachplaner Brandschutz (IngKH)**  
anlagentechnischer Brandschutz  
Hygieneinspektionen / Schulungen (VDI 6022)  
Gaswarnanlagen  
Planprüfungen / Beratungen  
Schulungen / Mängelprävention / Mängelsuche  
**Behördenmanagement / Mängelmanagement**

#### Geltungsbereich / Verbindlichkeit

Das vorliegende Merkblatt „Prüfgrundsätze“, Stand 01.01.2023, dient zur unverbindlichen Information des Auftraggebers im Zusammenhang mit baurechtlich begründeten Prüftätigkeiten des Sachverständigen-Büros

**ppm – pure proof münz – Dipl.-Ing. Jürgen Münz – Sachverständiger für Gebäudetechnik** - nachfolgend **ppm** –

als **bauaufsichtlich anerkannter Prüfsachverständiger für technische Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden**.

Das Merkblatt gibt die gem. Auffassung des Erstellers wichtigsten Aspekte der im Rahmen von Prüfungen durch baurechtlich anerkannte Prüfsachverständige für technische Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden von dem Auftraggeber und/oder dem Auftragnehmer zu beachteten gesetzlichen Regelungen wieder.

Einige Stellen wurden hierbei entsprechend deren Bedeutung für **ppm** gekürzt und/oder mit geringfügigen Anmerkungen versehen.

*Bei Fragen sind immer die Originaldokumente heranzuziehen!*

Das Merkblatt gibt hierbei die persönliche Interpretation des Sachverständigen wieder, stellt keine Rechtsberatung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Der Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung der Fachkommission Bauaufsicht hat als Zusammenschluss der Bauaufsichtsbehörden der einzelnen Bundesländer gemeinsam die „Grundsätze für die Prüfung technischer Anlagen entsprechend der Muster-Prüfverordnung durch bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige“, die sogenannten „**Muster-Prüfgrundsätze**“, vom 26.11.2010, Stand 06.12.2021.

erarbeitet, welche in den meisten Bundesländern als Maßstab für die bauordnungsrechtliche Prüfsachverständigentätigkeit dient.

Hierüber hinaus ist durch den Prüfsachverständigen eigenverantwortlich festzulegen, welche Prüfgrundlagen und Prüfhandlungen fallspezifisch erforderlich sind, um die Betriebssicherheit und Wirksamkeit sowie die Übereinstimmung der überprüften Anlagen und Einrichtungen mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen bescheinigen zu können.

Die Muster-Prüfgrundsätze stellen somit eine Art grober Mindest-Standard dar, der nur in wenigen Bundesländern, bspw. durch explizite Regelungen, abgemildert werden kann/soll (siehe auch Länderspezifische Regelungen).

Die Muster-Prüfgrundsätze können u. A. unter folgender Internetadresse eingesehen werden:

<https://is-argebau.de/Dokumente/42314058.pdf>

Weitere Informationen / Links können auch auf der Internetpräsenz von **ppm** eingesehen werden:

<https://sachverstaendiger.ppm-frankfurt.de>

Für die Verfügbarkeit der vorgenannten, informativen Links kann keine Gewähr übernommen werden.

#### Wesentliche Auszüge aus den Muster-Prüfgrundsätzen:

##### 1 Allgemeines

Ziel der Prüfung ist es, die **Wirksamkeit** und **Betriebssicherheit** der Anlage festzustellen.

*[Anm.: In einigen Bundesländern auch die Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen bzw. die ordnungsgemäße Beschaffenheit, etc. ...]*

Bei der Prüfung sind die einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen zu beachten. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu berücksichtigen.

*[Anm.: Bspw. werden jedoch die a.a.R.d.T. in der Hessischen Bauordnung §3 nicht mehr aufgeführt, allerdings die ETB ...]*

Der Prüfsachverständige ist dafür verantwortlich, dass die an der einzelnen Anlage von ihm durchgeführten Prüfungen nach Art und Umfang notwendig und hinreichend sind ...

Bei den Prüfungen sind alle Anlagenteile zu prüfen.

Stichprobenprüfungen sind nur zulässig, soweit dies zu den einzelnen Prüfpunkten nach Abschnitt 5 dieser Prüfgrundsätze ausdrücklich vermerkt ist (bei Prüfungen nach Errichtung oder wesentlicher Änderung mit „(S)“, bei Wiederholungsprüfungen mit „(SW)“).

Geht aus der Dokumentation und dem Zustand der Anlage hervor, dass seit der letzten Prüfung an der Anlage oder in deren Umfeld wesentliche Änderungen vorgenommen worden sind, ist - soweit keine genehmigungsbedürftige Abweichung von dem genehmigten Brandschutzkonzept vorliegt - die wiederkehrende Prüfung als Erstprüfung durchzuführen.

*[Anm.: Wenn eine Änderung zum genehmigten Brandschutzkonzept vorläge, könnte die Prüfung formell nicht durchgeführt werden, da dann zuerst eine Genehmigung herbeizuführen wäre ...]*

##### 2. Prüfgrundlagen

- Die jeweilige Landesbauordnung
- Die jeweiligen landesspezifischen Verordnungen oder Richtlinien für Sonderbauten
- eingeführte Technische Baubestimmungen,
- Verwendbarkeitsnachweise (z. B. allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen)
- allgemein anerkannte Regeln der Technik *[siehe Anmerkungen]*
- Baugenehmigung

##### 3. Bereitstellende Unterlagen

Bauherr oder Betreiber haben die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen bereitzustellen. Solche Unterlagen können insbesondere sein:

- Baugenehmigung einschließlich der genehmigten Bauvorlagen
- Brandschutznachweis
- Grundriss- und Schnittzeichnungen des Gebäudes, aus denen ersichtlich sind
  - Grundfläche, Raumhöhe und Rauminhalt
  - Brandabschnitte, Rauchabschnitte, Nutzungseinheiten
  - Wände, Decken, Abschlüsse und andere Bauteile mit vorgeschriebenem Feuerwiderstand
  - Art und Nutzung (Personenzahl, Garagenstellplätze u. ä.)
  - Rettungswege
- Verwendbarkeitsnachweise
- Pläne und Schema der Anlage mit Angabe der wesentlichen Teile, der Installationsorte, Aufstellungsorte, Steuereinrichtungen und Energieversorgung
- Alarmierungs- und Evakuierungspläne (soweit erstellt)
- Bemessungen der Anlagen

<b>Adresse:</b> ppm – pure proof münz Dipl.-Ing. Jürgen Münz Sachverständiger für Gebäudetechnik Jürgen Münz Tannenkopfweg 31 D-60529 Frankfurt am Main F:\Merkblatt_Pruefgrundsaeetze_20230101.odt	<b>Kontakt:</b> Mail: ppm-frankfurt@posteo.de Mail: ppm@ppm-frankfurt.de Web: www.sv.ppm-frankfurt.de Mobil: +49 (0)162 / 27 54 458 Tel.: +49 (0)69 / 66 12 41 30 Fax: +49 (0)69 / 66 12 41 31	<b>Konten:</b> Inhaber: Jürgen Münz Bank: 1822direkt (Frankfurter Sparkasse) BLZ: 500 502 01 Konto-Nr.: 1252 598 430 IBAN: DE57 5005 0201 1252 5984 30 SWIFT/BIC: HELADEF1822	<b>Bankverbindung 1:</b> Jürgen Münz 1822direkt (Frankfurter Sparkasse) 500 502 01 1252 598 430 DE57 5005 0201 1252 5984 30 HELADEF1822	<b>Bankverbindung 2:</b> Jürgen Münz Spar-Bank Hessen eG 500 905 00 0005 5324 52 DE25 5009 0500 0005 5324 52 GENODEF1S12	<b>Steuer / Anerkennung:</b> USt-IdNr.: DE814197144 (Boseweg 30) Steuer-Nr.: 015 849 60756 (FA FFM V-Höchst) Anerkennung: Ingenieurkammer Hessen (HPPVO) Aktenzeichen: 43682 Anlagen a): TPrüfV §2 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 Gebäude b): TPrüfV §1 Satz 1 Nrn. 1 - 9
--	--	---	---	--	--

**Beschreibung:** Merkblatt Prüfgrundsätze / Unterlagen 2023

**Ablage:** F:\Merkblatt\_Pruefgrundsaeetze\_20230101.odt

**Erstelldatum:** 01.01.2023

**Seite(n) / Anlage(n):** 2 / 2 + 0 Seiten Anlage



**Dipl.-Ing. Jürgen Münz**  
**Sachverständiger für Gebäudetechnik**

- Elektrischer Schaltplan der Anlagen sowie der Überwachungs- und Steuerungseinrichtungen
  - Anlagen- bzw. Funktionsbeschreibung
  - Angaben zur Löschmittelversorgung
  - Prüfbericht der zuletzt durchgeführten Prüfung
  - Errichtungs- und Instandhaltungsnachweis ...
  - Messprotokolle über die Sprachverständlichkeit für Alarmierungsanlagen
- [Anm.: Diese Aufzählung ist einerseits nicht abschließend, da hier nicht alle projekt- und anlagenspezifischen Aspekte berücksichtigt werden konnten. Andererseits existieren manche dieser Dokumente ggf. nicht für jede Anlage / Objekt. ...]*

#### Was bedeutet dies ggf. für die bauordnungsrechtlichen Prüfungen durch ppm (persönliche Interpretation)?

Formell sind dem Sachverständigen vor der Prüfung rechtzeitig und unaufgefordert sämtliche, zur funktionalen / konzeptionellen Beurteilung der zu prüfenden Anlagen bauordnungsrechtlich erforderlichen Informationen und Dokumente kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

(Dies zumindest als verifizierbare PDF-Datei, sowie bei Planprüfungen mindestens zweifach, dauerhaft in Papierform)

#### Welche Unterlagen können dies bspw. sein?

- Grundrisse, Schemata, Detail-/Schnittzeichnungen, Anlagenbeschreibungen, Schaltpläne,
- Bau-, Teilbau-, Änderungsbau-Genehmigungen (inkl. aller Aktualisierungen) sowie die hierin enthaltenen Bauscheinauflagen, hierin verankerten Brandschutzkonzepte, Brandschutznachweise, Brandschutztechnische Stellungnahmen, Brandschutzpläne, Baubeschreibungen,
- Evtl. Feuerwehreinsetzpläne, Flucht- und Rettungswegpläne, Brandfallmatrix, Lüftungsgesuch,
- Behördenabstimmungen, Sondervereinbarungen, Protokolle und Verfügungen von Behördenbegehungen, Vorgutachten, Planprüfungen, vorhergehende Sachverständigenberichte (zu den zu prüfenden Anlagen, aber auch zu Anlagen mit Schnittstellen zu den zu prüfenden Anlagen),
- Installationsatteste,
- Bemessungs-/Berechnungsunterlagen,
- Erlaubnisse, Leistungszusagen,
- Elektrische Schaltpläne, Anlagendokumentationen, Funktionsbeschreibungen,
- Errichter- und Fachunternehmer-Bescheinigungen
- Verwendbarkeitsnachweise, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungsbescheinigungen, Konformitätserklärungen, Montageanleitungen, Betriebsanleitungen
- Inbetriebnahme- und Wartungsprotokolle, Einstellwerte, Messprotokolle und Berichte von speziellen Prüfungen/Wartungen), ...

Bezüglich des Umfangs der zu übergebenen / zur Verfügung zu stellenden Unterlagen wird zudem auf die jeweils gültigen Regelwerke verwiesen (bspw. VdS, ...).

Die bauordnungsrechtliche Legalität der zur Verfügung zu stellenden Unterlagen muss hierbei plausibel sein (bspw. durch entsprechende Grünstempel der Bauaufsichtsbehörde, Querverweise).

Im Einzelfall kann der AN freiwillig auf die dauerhafte Überlassung von Dokumenten verzichten, wenn hierdurch der Prüfauftrag nicht gefährdet und die Dokumentationspflichten des AN nicht eingeschränkt werden.

#### Was passiert, wenn nicht alle Unterlagen vorliegen?

Es entspricht der Lebenserfahrung, dass es nicht immer gelingt, sämtliche potentiell relevanten Dokumente (rechtzeitig) zur Verfügung zu stellen.

Formell müsste jedoch der Prüfsachverständige dann die Aufnahme der Prüftätigkeiten verweigern, was wiederum auch nicht der Lebenserfahrung entspricht.

Der Prüfsachverständige versucht dann ggf., die Prüftätigkeiten unter alleiniger Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen - dann jedoch nur unverbindlich - aufzunehmen.

Die Prüfung erfolgt insofern unverbindlich, dass der Prüfsachverständige nicht dafür haftbar gemacht werden bzw. seinen Honoraranspruch verlieren soll, wenn letztendlich aufgrund fehlender Unterlagen kein formell korrekter Prüfbericht erstellt werden kann bzw. deshalb ein Prüfbericht von der Behörde oder Dritten abgelehnt / nicht toleriert wird.

Der Prüfsachverständige wird natürlich versuchen, eine möglichst schlüssige Prüfgrundlage zu erhalten.

Evtl. sind hierzu (zusätzlich honorierungspflichtige) umfassende Einsichtnahmen in das Archiv der Bauaufsichtsbehörde oder anderer Dokumentensammlungen (bspw. bei der Bauleitung / beim Bauherren / etc..) erforderlich.

Ggf. wird er hierzu auch umfangreiche unverbindliche Annahmen treffen und entsprechend in dem Prüfbericht dokumentieren müssen, so dass dann die getroffenen Einschätzungen ggf. später durch die Behörde bewertet und implizit toleriert werden können.

Diese Vorgehensweise bedarf jedoch regelmäßig höherer Aufwendungen aufgrund der umfassenderen Dokumentation und Auseinandersetzung mit potentiell in Frage kommenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die einerseits eine zusätzliche Honorierung des Prüfsachverständigen begründen und andererseits keinen sicheren Erfolg / Akzeptanz durch die Behörden / den Auftraggeber / Bauherren / Brandschutzgutachter / ... garantieren können.

ppm legt hierbei großen Wert auf umfassende Kommunikation mit dem Kunden sowie – bei Erlaubnis – mit anderen Projektbeteiligten, wie bspw. den Brandschutzgutachter.

Unzureichende Dokumente / Prüfgrundlagen werden hierbei jedoch nicht totgeschwiegen, sondern aktiv bearbeitet, um hier auch für die Zukunft möglichst rechtssichere Situationen zu schaffen.

In der knapp 25-jährigen Prüfsachverständigentätigkeit von ppm hat sich dies jedoch oft als für alle Seiten praktikabler Weg erwiesen, ohne das hier relevante Einsprüche von Seiten der Behörden bekannt wurden.

#### Prüfberichte

Die Mindest-Inhalte der Prüfberichte können aus den Muster-Prüfgrundsätzen entnommen werden.

*[Anm.: Diese Aufzählung ist nicht abschließend.*

*Insbesondere ist es ggf. geboten, auch Mängel und Sachverhalte aus anderen Rechtsgebieten, bspw. aufgrund von Zufallsbeobachtungen – dann ggf. lediglich als Hinweis – zur Exculpierung des Sachverständigen aufzuführen.]*

#### Prüfinhalte

Die Mindest-Inhalte der Prüfungen können aus den Muster-Prüfgrundsätzen entnommen werden.

*[Anm.: Diese Aufzählung ist nicht abschließend / verpflichtend.*

*Insbesondere sind für manche Bundesländer nicht sämtliche Aspekte zu beurteilen, bspw. wenn sich die Prüfungen auf die rein brandschutz- und rauchschutztechnischen Aspekte fokussieren sollen.]*

*[Anm.: Gerade im Bereich der Energieversorgung, MSR-Technik und Brandmeldetechnik kann es erforderlich werden, dass vom Prüfsachverständigen RL/CO/RWA/FLA im Rahmen seiner gebotenen Plausibilitätsprüfungen, die zusätzliche, ggf. explizite Expertise eines Elektro-Prüfsachverständigen angefordert wird.]*

<b>Adresse:</b> ppm – pure proof münz Dipl.-Ing. Jürgen Münz Sachverständiger für Gebäudetechnik Jürgen Münz Tannenkopfweg 31 D-60529 Frankfurt am Main F:\Merkblatt_Pruefgrundsaeetze_20230101.odt	<b>Kontakt:</b> Mail: ppm-frankfurt@posteo.de Mail: ppm@ppm-frankfurt.de Web: www.sv.ppm-frankfurt.de Mobil: +49 (0)162 / 27 54 458 Tel.: +49 (0)69 / 66 12 41 30 Fax: +49 (0)69 / 66 12 41 31	<b>Konten:</b> Inhaber: Bank: BLZ: Konto-Nr.: IBAN: SWIFT/BIC:	<b>Bankverbindung 1:</b> Jürgen Münz 1822direkt (Frankfurter Sparkasse) 500 502 01 1252 598 430 DE57 5005 0201 1252 5984 30 HELADEF1822	<b>Bankverbindung 2:</b> Jürgen Münz Spar-Bank Hessen eG 500 905 00 0005 5324 52 DE25 5009 0500 0005 5324 52 GENODEF1S12	<b>Steuer / Anerkennung:</b> USt-IdNr.: DE814197144 (Boseweg 30) Steuer-Nr.: 015 849 60756 (FA FFM V-Höchst) Anerkennung: Ingenieurkammer Hessen (HPPVO) Aktenzeichen: 43682 Anlagen a): TPrüfV §2 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 Gebäude b): TPrüfV §1 Satz 1 Nrn. 1 - 9
--	--	--	---	--	--