

**Beschreibung:** Merkblatt Prüfabwicklung 2023  
**Ablage:** F:\Merkblatt\_Pruefabwicklung\_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 „Prüfabwicklung“, 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.

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

Die Vorgehensweise ist für jedes Projekt individuell und von der konkreten Beauftragungssituation bzw. den vom Auftraggeber übernommenen Kosten abhängig.

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.

**Prüfabwicklung**

**Auftraggeber / Zeitpunkt der Involvierung**

Aus Sicht des Unterzeichners wird eine **möglichst frühzeitige Einbindung** in das Bauvorhaben direkt durch den Bauherren / Betreiber favorisiert, da dann u. A. Möglichkeiten zur Planprüfung / baubegleitenden Begehungen / frühzeitigen Mängelidentifikationen und übergeordneten Beratungen zur Mängelvermeidung und Behebungen möglich sind.

In der Praxis finden – in den Ländern, in denen das zulässig ist – oft auch Beauftragungen durch den Nachunternehmer statt.

Hier können jedoch die Möglichkeiten der Zuarbeiten durch den Prüfsachverständigen eingeschränkt sein, wenn auch **ppm** hier ebenso versucht, optimale, konstruktive Unterstützung zu leisten.

Es wird deshalb universell die **Beauftragung** des Sachverständigen **durch den Bauherren / Betreiber** favorisiert.

**Zusammenstellung/Sichtung der Prüfgrundlagen**

Am Anfang jeglicher bauordnungsrechtlichen Prüfsachverständigentätigkeit steht in der Regel die (möglichst vollständige) Beschaffung und Sichtung der für die Beurteilung der zu prüfenden Anlage/ Einrichtung erforderlichen Prüfgrundlagen/ Bereitzustellenden Unterlagen durch den Prüfsachverständigen.

Woraus sich diese Unterlagen - die vom Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung zu stellen sind – im Einzelnen zusammensetzen, kann bspw. den von **ppm** veröffentlichten „Prüfbedingungen“ bzw. Merkblättern (bspw. „Prüfgrundsätze“) entnommen werden.

Dies sind insbesondere die Baugenehmigungen inkl. deren Auflagen und die hierüber verankerten Dokumente (bspw. Brandschutzkonzept, Lüftungsgesuch, Vorgutachten, ...)

In der Regel ergeben sich erst aus dem Studium der ersten Dokumente Anhaltspunkte, welche Dokumente ggf. noch fehlen.

**ppm** unterstützt hierbei gerne den Kunden, je nach Bedarf wie folgt:

- Auflistung der erforderlichen Unterlagen zu externen Anforderung
- Einsichtnahme der Unterlagen im Archiv beim Kunden, der Bauleitung und/oder bei der Genehmigungsbehörde
- Frei verfügbare Dokumente (bspw. Verordnungen) können nach Kenntnis deren Gültigkeit selbständig besorgt werden.
- Kopieren / Scannen der für die Beurteilung relevanten Dokumente
- Verteilen der Dokumente an den Kunden
- Anfertigung einer Synopse zu den wichtigsten Dokumenten und deren Aussagen zu den zu beurteilenden Anlagen (bspw. bei komplexen Genehmigungssituationen)

**Wenn hierbei Widersprüche bzw. Unklarheiten bezüglich der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die zu beurteilenden Anlagen festgestellt werden sollten, werden diese kommuniziert und versucht, deren Klärung durch Dritte herbeizuführen.**

**Beratung / Planprüfung (optional)**

Je nach Beauftragungssituation und zeitlichem Ablauf der Prüfung/des Projekts bietet sich ggf. eine Planprüfung der zu beurteilenden Anlagen / Einrichtungen an.

Hierdurch können ggf. bestehende Mängel / Auffälligkeiten / Unklarheiten möglichst im Vorfeld identifiziert, geklärt und behoben werden, so dass einerseits geringere Mängel bei der Abnahme und andererseits geringere Kosten / Aufwendungen zur Errichtung erhofft werden können.

Planprüfungen können bspw. auch im Rahmen von erforderlichen Planungen zur Beseitigung festgestellter Mängel erfolgen.

Im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Prüfsachverständigentätigkeit ist es dem Prüfsachverständigen nicht erlaubt, eigene Planungsleistungen zu erbringen.

Es ist jedoch denkbar, die eigenverantwortlich durch Dritte zu erbringenden Planungen - bspw. im Rahmen von interaktiven, mündlichen Planprüfungen - im Sinne eines konstruktiven, lösungsorientierten, partnerschaftlichen Projektteams zu begleiten.

**Baubegleitende Begehungen (i.d.R. optional)**

Je nach Beauftragungssituation und zeitlichem Ablauf der Prüfung/des Projekts bietet sich ggf. eine baubegleitende Prüfung / Begehung der zu beurteilenden Anlagen / Einrichtungen an.

Bei bestimmten Einrichtungen (bspw. bei später nicht mehr zugänglichen Einbausituationen – bspw. bei bestimmten WC-Lüftungs-Absperrvorrichtungen oder Schachtkonstruktionen) ist eine baubegleitende Prüfung zwingend erforderlich, wenn ein diesbezüglich vorbehaltsloser und formell korrekter Prüfbericht erstellt werden soll.

Für die rechtzeitige Anforderung der baubegleitenden Begehungen ist der Auftraggeber verantwortlich, da dieser ja am besten den Baufortschritt und den Bedarf vor Ort beurteilen kann.

Die Ergebnisse der baubegleitenden Prüfungen werden in der Regel informell per E-Mail und Fotos dokumentiert und kommentiert. Je nach Feststellung ergibt sich ggf. die Notwendigkeit einer Beratung / Planprüfung / Schulung zur Behebung der Mängel bzw. deren zukünftigen Vermeidung.

<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_Pruefabwicklung_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 16914 (FA FFM) 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 Prüfabwicklung 2023

Ablage: F:\Merkblatt\_Pruefabwicklung\_20230101.odt

Erstelldatum: 01.01.2023

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



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

### Prüfung nach Errichtung / Inbetriebnahme

Die formelle, technische bauordnungsrechtliche Prüfung der zu beurteilenden Anlagen und Einrichtungen erfolgt erst nach deren Errichtung und Inbetriebnahme.

Die Anlagen müssen hierzu im Sinne Ihrer Anforderungen voll einsatzfähig, endgültig montiert, elektrisch angeschlossen und aufgeladen sein. Der uneingeschränkte Zugang zu den Einrichtungen sowie relevante Interaktionen mit anderen technischen Einrichtungen (auch wenn nicht in Verantwortung des Auftraggebers) müssen gegeben / prüfbar sein.

Der genaue Prüfablauf ist projekt- und objektspezifisch und wird im Bedarfsfall ausführlich im Vorfeld abgestimmt.

Siehe hierzu auch „Prüfgrundlagen“ von **ppm**.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden – bei expliziter Bitte des Auftraggebers – entweder vorerst in einem informellen Bericht per E-Mail oder gleich in einem formellen Prüfbericht festgehalten. Ohne entsprechende Absprache erfolgt ein formeller Prüfbericht.

Ein informeller Prüfbericht kann evtl. bei festgestellten umfangreichen/relevanten Mängeln als sinnvolle Diskussionsgrundlage für anstehende Klärungsgespräche (siehe auch Beratung/Planprüfung) angesehen werden, u. A. da hiermit noch keine Verpflichtungen zur Mängelverfolgung und Behördeninformation einhergehen bzw. Zeit gewonnen wird, um bereits im Vorfeld einer Involvierung der Behörde Konzepte zur Mängelbehebung zu entwickeln.

Insofern bei der Prüfung Auffälligkeiten festgestellt werden, die im gesetzlich zulässigen, individuellem Ermessensspielraum des Prüfsachverständigen noch toleriert werden können, werden diese im formellen Prüfbericht ausführlich als Hinweis (kein Mangel) beschrieben und deren Einstufung als Hinweis erörtert, um eine gleiche Basis für evtl. zukünftige Bewertungen durch Dritte Sachverständige zu schaffen (Verminderung des Risikos unterschiedlicher Bewertungen).

Dies betrifft auch die Aufführung von Mängeln aufgrund anderer Rechtsgebiete im Prüfbericht des Unterzeichners als Hinweise. *Die Aufführung lediglich als Hinweis bedeutet jedoch nicht, dass es sich im Hinblick auf andere Rechtsgebiete / Beurteilungsumfänge nicht um einen Mangel handelt!*

### Mängelnachverfolgung / Behördenkommunikation

Je nach Bundesland / Prüfauftrag, Form des Prüfberichts, Relevanz der Mängel und formeller Fristsetzung zur Behebung dieser, ist der Prüfsachverständige ggf. verpflichtet, die Behebung der Mängel nachzuverfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Umfang/Art des Mangels eine Mängelnachprüfung vor Ort und/oder die Überarbeitung des Prüfberichts durch den Prüfsachverständigen notwendig sein kann, wobei hierfür eine Beauftragung / Kostenübernahme durch den Auftraggeber bestehen muss.

Je nach Bundesland / Prüfauftrag, Form des Prüfberichts, Relevanz der Mängel und formeller Fristsetzung zur Behebung dieser, ist der Prüfsachverständige ggf. verpflichtet, die nicht /fristgemäß) erfolgte Behebung der Mängel an die hierfür zuständigen Behörden zu melden.

Auch kann er verpflichtet sein, den Prüfbericht und/oder Aufzeichnungen zur Prüfung nach Aufforderung und/oder unaufgefordert an den Bauherren / Betreiber / zuständige Behörde zu versenden.

Siehe hierzu auch „Preisliste“, „Prüfbedingungen“ sowie die entsprechenden landesspezifischen Merkblätter von **ppm**.

Solche Kontaktaufnahmen erfolgen nur, wenn hierzu eine explizite gesetzliche Verpflichtung besteht. In der Regel erfolgt zuvor eine diesbezügliche Mitteilung an den Auftraggeber.

Durch fristgerechte Mängelbehebung und deren unaufgeforderte Anzeige bei dem Prüfsachverständigen kann in der Regel eine solche Eskalation vermieden werden.

**ppm** legt hierbei hohen Wert auf eine umfangreiche, partnerschaftliche Kundenkommunikation, um unnötige Konflikte und die Involvierung dritter Parteien zu vermeiden.

### Wiederkehrende Prüfungen

Je nach Bundesland, Art des Gebäudes und der Anlage / Einrichtung sowie der Genehmigungssituation ist evtl. eine regelmäßig wiederkehrende bauordnungsrechtliche Sachverständigenprüfung der zu beurteilenden Anlagen und Einrichtungen vorgeschrieben.

Es wird versucht, in den Prüfberichten auf diesbezügliche, erkennbare regelmäßige Prüfpflichten hinzuweisen.

Zudem versucht **ppm** unverbindlich den Bauherren / Betreiber zeitnah über evtl. anstehende wiederkehrende bauordnungsrechtliche Sachverständigen-Prüfungen zu informieren, insofern die Kontaktdaten bekannt sind.

Es wird deshalb um eine Übermittlung der Kontaktdaten der zukünftigen Bauherren / Eigentümer / Betreiber gebeten.

### Prüfungen nach wesentlichen Änderungen

Je nach Bundesland, Art des Gebäudes und der Anlage / Einrichtung sowie der Genehmigungssituation ist evtl. eine außerplanmäßige bauordnungsrechtliche Sachverständigenprüfung der zu beurteilenden Anlagen und Einrichtungen vorgeschrieben, wenn die zu beurteilende Anlage wesentlich geändert wurde.

Dies kann bspw. beim Austausch wesentlicher Komponenten oder einer Neustrukturierung / Erweiterung der Anlage der Fall sein.

Der Bauherr / Betreiber ist in diesem Falle verpflichtet, eigenständig den Prüfsachverständigen zu kontaktieren/beauftragen.

### Schulungen / Weitergehende Dienstleistungen

In der Regel ist es effizienter, Mängel zu vermeiden, als diese im Nachhinein zu beseitigen. Das sich rasend ändernde technische Regelwerk und zunehmend höhere technische und organisatorische Anforderungen erschweren jedoch mängelfreies Arbeiten.

**ppm** bietet deshalb u. A. individuelle Inhouse-Schulungen zu den Themenbereichen Lüftungs-Hygiene (VDI 6022) sowie anlagentechnischen Brandschutz (bspw. Einbau / Wartung von BSK) sowie allgemeinem Brandschutz an.

Je nach Problemfall können auch kunden- bzw. projektspezifische Schulungen / Seminare / Beratungen angeboten werden. Bspw. persönliches Coaching.

### Dienstleistungen

#### 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 u. 5

Vorprüfung, Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen, wiederkehrende Prüfung, Sonderprüfung gem. Auflage der Bauaufsicht von haustechnischen Anlagen und Einrichtungen in Sonderbauten, wie bspw. Bürokomplexe, Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Gaststätten, Krankenhäuser, Heime, Schulen, Kindergärten/horte, Hochhäuser, Garagen, Flughäfen, Bahnhöfe, Messebauten etc.:

#### Lüftungstechnische Anlagen:

RLT-Anlagen  
BSK, BEK, BSV, ERK, RSK, KRS, sonstige Absperrvorrichtungen ...

L90-Kanäle / anlagentechnischer Brandschutz

#### Rauch- und oder Wärmeabzugsanlagen / Rauchableitung

Treppenträume nach LBO

Sonderbauten (bspw. Industriebau, Versammlungs- / Verkaufsstätten, ...)

Rauchversuche / Videodokumentation

#### RDA / maschinelle Rauchfreihaltung von Rettungswegen

Treppenträume / Flure / Fluchttunnel / Atrien

#### Garagen / Tunnel

Vorgutachten Lüftung gem. GaV / CO-Langzeitmessungen

Natürliche Be-/Entlüftung, Entrauchung / mechanische Be-/Entlüftung, Entrauchung

CO-/NOx/CO<sub>2</sub>-Warnanlagen

#### Ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen:

Wandhydranten / Druckerhöhungsanlagen / Trennstationen

Nass-/Trocken-Stationen / Füll- und Entleerstationen

Außenhydranten / Nasse / Trockene Steigleitungen

Feuerwehreinpeisungen / Entnahmestellen

#### Ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen:

Sprinkleranlagen / Sprühfutanlagen / Hochdrucknebelanlagen

Sonderlöschtechnik Wasser / Steuerzentralen von Feuerlöschanlagen

HD-/ND-Gaslöschanlagen, wie bspw. N<sub>2</sub>, Ar, CO<sub>2</sub>, Inergen, Argonite

FM200, NOVEC1230, Trigon, sonstige FCKW, Inertisierung

ANSUL, KS2000

#### Interaktionsprüfungen:

Interaktionsprüfungen aller vorgenannten Gewerke

unter dem Aspekt der Betriebssicherheit und Wirksamkeit

MSR-Technik / Safety Integrity Level (im Rahmen der Anerkennung)

<b>Adresse:</b> <b>ppm – pure proof münz</b> <b>Dipl.-Ing. Jürgen Münz</b> <b>Sachverständiger für Gebäudetechnik</b> Jürgen Münz Tannenkopfweg 31 D-60529 Frankfurt am Main F:\Merkblatt_Pruefabwicklung_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> 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 16914 (FA FFM) 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
---	--	---	---	---	---