

Prüfungen von technischen Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden nach dem Bauordnungsrecht

Einleitung

Technische Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden wie z. B. Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzüge, Feuerlöschanlage oder Brandmeldeanlagen können gemäß dem Baurecht der Länder als prüfpflichtige (sicherheits-) technische Anlagen und Einrichtungen eingestuft werden, deren Wirksamkeit und Betriebssicherheit vor der ersten Inbetriebnahme und wiederkehrend durch Prüfsachverständige zu bestätigen ist. Können diese Prüfungen und die Mängelfreiheit der Anlagen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nicht nachgewiesen werden, ist rein formal die Nutzung des Gebäudes nicht zulässig.

Herleitung der Prüfpflicht

Die Prüfpflicht von technischen Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden und deren Prüfumfang ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Da hier nicht auf die Unterschiede bezüglich der Prüfpflicht und des Prüfumfangs in den einzelnen Ländern eingegangen werden soll, wird die Betrachtung anhand der nachstehenden Musterverordnungen vorgenommen:

1. Muster-Bauordnung MBO zuletzt geändert am 21.9.2012,
2. Muster-Verordnung über Prüfung von technischen Anlagen nach Bauordnungsrecht – MPrüfVO - (Muster-Prüfverordnung) - Stand März 2011,
3. Muster-Verordnung über die Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen nach § 85 Abs. 2 MBO (M-PPVO) - Fassung Dezember 2012,
4. Grundsätzen für die Prüfung technischer Anlagen entsprechen der Muster-Prüfverordnung durch bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige (Muster-Prüfgrundsätzen) - Stand 26.11.2010.

Diese von der Bauministerkonferenz verabschiedeten Mustervorschriften dienen

als Grundlage für die Umsetzung in spezifisches Landesrecht. Sie entfalten somit keine unmittelbare Rechtswirkung, da jedes Land entscheidet in welchem Umfang die Landesregelung dem Muster folgt. Sie eignen sich an dieser Stelle aber sehr gut für die weitergehende Betrachtung, da die meisten Länder die Mustervorschriften übernommen oder ähnliche Vorschriften erlassen haben. Die Musterverordnungen können auf der Homepage der Bauministerkonferenz www.bauministerkonferenz.de kostenlos herunter geladen werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 MBO sind Anlagen in Gebäuden so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten, dass von ihnen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Zur Verwirklichung dieser Anforderungen ist die obersten Bauaufsichtsbehörde ermächtigt durch Rechtsverordnung entsprechende Vorschriften zu erlassen (§ 85 MBO). Zum Betrieb von Sonderbauten (bauliche Anlage und Räume besonderer Art oder Nutzung) sind in der Regel technische Anlagen und Einrichtungen erforderlich die ständig funktionstüchtig sein müssen, um eine gefahrlose Nutzung des Gebäudes sicherzustellen. Hieraus leitet sich die Prüfpflicht diese Einrichtungen durch bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige ab.

Die Umsetzung nach Paragraph 85 MBO erfolgt in der Muster-Prüfverordnung MPrüfVO.

Zu prüfende Gebäude nach Muster-Prüfverordnung

Die in Klammern gesetzten Angaben geben vereinfacht den Geltungsbereich der Verordnung wieder. Der genaue Geltungsberieech ist der Verordnung zu entnehmen.

In § 1 der MPrVO sind die zu prüfenden Gebäudetypen aufgeführt:

1. Verkaufsstätten in Sinne der Muster-Verkaufsstätten Verordnung (mehr als 2000 m² Grundfläche),
2. Versammlungsstätten im Sinne der Muster-Versammlungsstättenverordnung (mehr als 200 Besucher),
3. Krankenhäuser und Pflegeheime,

4. Beherbergungsstätten im Sinne der Muster-Beherbergungsstätten-Verordnung (mehr als 12 Gästebetten),
5. Hochhäuser im Sinne der MBO (Gebäudehöhe mehr als 22 m),
6. Garagen im Sinne der MBO,
7. allgemeinbildende und berufsbildende Schulen.

Darüber hinaus kann die Bauaufsicht bei Sonderbauten, wie z.B. Gebäuden mit einer Geschossfläche von mehr als 1600 m², Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mehr als 30 m oder bei Industriebauten, eine Prüfpflicht festlegen, sofern bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt werden. Verbindliche Auskunft über die Prüfpflicht eines Gebäudes erteilt die Baugenehmigung oder die Bauaufsichtsbehörde.

Prüfpflichtige Anlagen

In §2 der MPrVO werden die durch Prüfsachverständige zu prüfenden technischen Anlagen aufgeführt. Es handelt sich um:

1. Lüftungsanlagen (in der Regel nur um solche bei denen Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden),
2. CO-Warnanlagen in Garagen,
3. Rauchabzugsanlagen (sowohl natürliche auch als mechanische),
4. Drucklüftungsanlagen (z. B. zur Rauchfreihaltung von Sicherheitstreppenträumen),
5. Feuerlöschanlagen (mit Ausnahmen),
6. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
7. Sicherheitsstromversorgungen.

Die Anlagen müssen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit einschließlich des bestimmungsgemäßen Zusammenwirkens von Anlagen (Wirk-Prinzip-Prüfung) geprüft werden.

Es gibt noch zahlreiche andere prüfpflichtige gebäudetechnischen Einrichtungen, bei denen die Prüfungen durch Sachkundige oder durch besonders befähigte Personen und nicht durch Prüfsachverständige vorzunehmen sind. Zu diesen

prüfpflichten Anlagen zählen beispielsweise Blitzschutzanlagen, automatische Türen und Verriegelungen in Rettungswege, Fahrstuhl Anlagen, Kessel von Druckluft- oder kältetechnischen Anlagen, Elektroinstallationen und andere mehr.

Einzuhaltende Fristen

Die Erstprüfung hat bei Neubauten vor der ersten Nutzung zu erfolgen, wiederkehrende Prüfungen sind innerhalb einer Frist von 3 Jahren vorgegeben. Nach technischen Änderungen der Anlagen oder nach anderen wesentlichen Änderungen (z. B. Nutzungsänderungen) hat unverzüglich eine Prüfung stattzufinden.

Erstprüfberichte oder Prüfberichte nach technischen Änderungen hat der Auftraggeber an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu übersenden, andere Prüfberichte hat er für mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (MPrüfVO §2).

Beauftragung des Sachverständigen

Der Bauherr oder der Betreiber hat bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige mit der Durchführung der Prüfung zu beauftragen und ihnen hierfür die erforderlichen Vorrichtungen, geeignete Fachkräfte und die erforderlichen Unterlagen bereit zu stellen. Die Prüfsachverständigen prüfen und bescheinigen in ihren jeweiligen Fachbereich die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, sie nehmen im Gegensatz zu Prüfingenieuren keine hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfaufgaben wahr. Die Prüfsachverständigen sind im Rahmen der ihnen obliegenden Pflichten unabhängig und an Weisungen des Auftraggebers nicht gebunden (M-PPVO §2).

Verletzung der Prüfpflicht

Wer vorsätzlich oder fahrlässig die vorgeschriebenen Prüfungen nicht oder nicht rechtzeitig durchführen lässt begeht eine Ordnungswidrigkeit (MPrüfVO §4).

Die Folgen der Verletzung der Prüfpflicht können sehr weit reichend sein. Rein

formal ist die Nutzung eines Gebäudes, bei dem die vorgeschriebenen Prüfungen nicht durchgeführt wurden, unzulässig. Im Falle eines Schadensereignisses kann es vorkommen, dass Versicherung ihre Leistungen reduzieren oder verweigern. Bei Schadensereignissen mit Personenschäden sind für den Hauseigentümer oder Betreiber auch strafrechtliche Konsequenzen denkbar.

Erst eine mängelfrei durchgeführte Erstprüfung der prüfpflichtigen Anlagen kann zu einem so genannten "Bestandsschutz" führen, da dieser immer nur bei Übereinstimmung der Anlagen mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen vorliegen kann. Sollte der Nachweis über eine mängelfreie Erstprüfung nicht erbracht werden können, ist die Berufung auf einen Bestandschutz in Gefahr. Es sollte daher besonders beim Kauf von Immobilien auf die Übergabe der vollständigen Prüfdokumente der Erstprüfung und der vorgeschriebenen Wiederholungsprüfungen geachtet werden.

Beseitigungspflicht von festgestellten Mängeln

Sollten bei der Prüfung Mängel festgestellt werden, hat der Bauherr oder der Betreiber diese innerhalb der vom Sachverständigen festgelegten Frist zu beseitigen. Werden festgestellte Mängel nicht fristgerecht beseitigt, haben Prüfsachverständige die Bauaufsichtsbehörde über diese Mängel zu unterrichten (M-PPVO §31). Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise, meist nach Rücksprache mit dem Prüfsachverständigen. Sollten es sich um wesentliche (schwerwiegende) sicherheitstechnische Mängel handeln, können Auflagen für die Nutzung des Gebäudes gemacht werden (z.B. die Anwesenheit von Brandwachen). In besonders schwerwiegenden Fällen kann die Nutzung bis zur Mängelbeseitigung komplett untersagt werden.

Prüfumfang

Der Prüfumfang ist in den Muster-Prüfgrundsätzen festgelegt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung der Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Anlage. Bei der Prüfung sind die einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen zu beachten, die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu berücksichtigen.

Bei einer Erstprüfung sind alle Anlagenteile zu prüfen, Stichprobenprüfungen sind hier unzulässig. Stichprobenprüfungen sind nur in einem geringen Umfang und bei genau festgelegten Bauteilen bei Wiederholungsprüfungen zulässig, wenn bei den vorher stattgefundenen Prüfungen keine Mängel aufgetreten sind.

Sobald es für den Prüfer aus der Dokumentation und dem Zustand der Anlage ersichtlich ist, dass seit der letzten Prüfung an der Anlage oder in deren Nutzung wesentliche Änderungen vorgenommen wurden, ist die wiederkehrende Prüfung als Erstprüfung durchzuführen. Eine mangelfreie Prüfung setzt auch voraus, dass die Anlage in dem geänderten Zustand bauaufsichtlich genehmigt ist und keine genehmigungsbedürftigen Abweichungen zu der vorliegenden Baugenehmigung und dem Brandschutzkonzept vorgenommen worden sind.

Prüfgrundlage für die SV-Prüfung sind:

- die Muster-Bauordnung,
- Muster-Verordnungen oder Muster-Richtlinien für Sonderbauten,
- eingeführte Technische Baubestimmungen,
- Verwendbarkeitsnachweise,
- allgemein anerkannten Regeln der Technik,
- Baugenehmigung.

Der Inhalt des Prüfberichts und der Umfang der Prüfung ist den Muster-Prüfgrundsätzen für jeden Anlagentyp detailliert beschrieben. Der Sachverständige erstellt einen Prüfbericht aus dem der Typ und der Standort der baulichen Anlage, Name und Anschrift des Bauherrn oder Betreibers, Art und Zweck der Anlage mit Anlagenkurzbeschreibung und die durchgeführten Messungen und Untersuchungen hervorgehen. Auf die Details des Prüfberichtes soll hier nicht eingegangen werden.

Wichtig sind die Beschreibung der bei der Prüfung festgestellten Mängel und deren Bewertung. Der Sachverständige setzt Fristen zur Beseitigung der Mängel und gibt eine fachliche Einschätzung zum Weiterbetrieb der Anlagen ab. Hier hat der Sachverständige zu entscheiden, ob er den Weiterbetrieb der Anlage bis zur Mängelbeseitigung für zulässig erachtet oder ob er aufgrund von wesentlichen

sicherheitstechnischen Mängeln den Weiterbetrieb der Anlage für unzulässig erachtet. Im zweiten Fall hat er unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

Bei Mängelfreiheit der Anlage oder wenn nur geringfügige Mängel vorliegen (z. B. geringfügige Dokumentationsmängel) bescheinigt der Sachverständige die Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Anlage.

Erforderliche Dokumente

Für die Prüfung der technischen Anlagen und Einrichtungen ist immer die Vorlage der Unterlagen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend erforderlich. Diese bestehen zumindest aus der Baugenehmigung, den genehmigten Bauvorlagen und dem Brandschutzkonzept oder dem Brandschutznachweis (soweit diese erstellt wurden). Nach Umbauten sind auch die hierfür erforderlichen Baugenehmigungsunterlagen vorzulegen.

Aus Grundriss- und Schnittzeichnungen des Gebäudes müssen der Verlauf von Brandabschnitten, Rauchabschnitten, Nutzungseinheiten, Abschlüsse von Bauteilen mit vorgeschriebenem Feuerwiderstand und die Rettungswege ersichtlich sein.

Bezüglich der technischen Anlagen und Einrichtungen sind dem Prüfer die Verwendbarkeitsnachweise der verwendeten Bauprodukte, zum Beispiel in Form von allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Prüfzeugnissen oder bei CE-gekennzeichneten Produkten die Leistungserklärungen und Einbauanleitungen der Hersteller vorzulegen.

Weiterhin werden die Errichterbescheinigungen und Übereinstimmungs-erklärungen der Errichter benötigt. Zusätzlich sind für die Prüfung die Anlagendokumentation bestehend aus den Schaltplänen, Anlagenplänen, Anlagenschemata und Anlagenbeschreibungen, Montage- und Betriebsanleitungen zu übergeben.

Zusätzlich werden die mängelfreien Erstprüfberichte der Prüfsachverständigen,

die Prüfberichte nach technischen Änderungen und Berichte der letzten Wiederholungsprüfung der Prüfsachverständigen, die Wartungsberichte der Fachfirmen der letzten drei Jahren und die durch den Betreiber zu führenden Anlagenbetriebsbücher benötigt.

Der Eigentümer oder Betreiber hat immer auf die Vollständigkeit der hier genannten Unterlagen und Dokumente zu achten, da andernfalls die erforderlichen SV-Prüfungen gar nicht oder nur mit einem sehr hohen Aufwand durchgeführt werden können.

Erstprüfungen und Empfehlungen für eine mängelfreie Prüfung

Bei Neubauten ist es oft gängige Praxis, die Prüfungen (bei Neubauten immer die Erstprüfung) durch Prüfsachverständige im Leistungsverzeichnis (LV) der einzelnen Fachgewerke aufzunehmen. Der direkte Auftraggeber des Prüfsachverständigen wird bei einer solchen Vorgehensweise der Errichter der Anlagen. In einigen Bundesländern und nach der M-PrüfVO § 2 ist dies nicht zulässig und kann generell als problematisch angesehen werden, da in diesem Fall der Leistungsumfang der Beauftragung vom Errichter der Anlagen bestimmt wird. Auch werden vom diesem ggf. andere Ziele verfolgt, als die für den Bauherrn oder Betreiber im Bauordnungsrecht geforderten Schutzziele. Der Anlagenerrichter, ist an einem mängelfreien Prüfergebnis interessiert, auch soll für ihn diese Leistung möglichst preiswert und pauschal, also fest kalkulierbar erbracht werden. Der Prüfsachverständige muss jedoch nach der Prüfverordnung neutral und schutzzielbezogen prüfen und nach mängelfreiem Prüfergebnis die Übereinstimmung mit den baurechtlichen Anforderungen bescheinigen.

Die obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder haben diese Problematik erkannt und in den meisten Bundesländern durch Verordnungen besonders geregelt. So schreibt die M-PPVO in § 2 die Beauftragung der Prüfsachverständigen durch den Bauherrn oder "durch sonstige nach dem Bauordnungsrecht Verantwortliche" vor. Sonstige nach dem Bauordnungsrecht verantwortliche sind die Eigentümer oder die Betreiber von Anlagen, die Errichter von Anlagen sind hiermit nicht gemeint. Auch soll die Abrechnung nach M-PPVO § 45 zum Zeitaufwand erfolgen, eine Pauschalierung, wie bei einer LV-Ausschreibung üblich, ist hier nicht

vorgesehen und verboten.

Bei einer Beauftragung der Prüfsachverständigen durch den Bauherrn entfällt üblicherweise der oben genannte Zielkonflikt, da der Bauherr ein starkes Interesse an einer mängelfreien Anlage hat. Die Prüfung durch Prüfsachverständigen findet üblicherweise nach der Inbetriebnahme der Anlage, jedoch vor der VOB-Abnahme der Vertragsleistungen statt. Somit gehen die durch Prüfsachverständige erkannten Ausführungsmängel i.d.R. zu Lasten der ausführenden Firmen und/oder die erkannten Planungsmängel zu Lasten der beauftragten Ingenieure und sind für den Bauherren an die jeweiligen Beteiligten anzeigbar. Es ist nicht so, dass die bei der Erstprüfung nicht erkannten Mängel durch die Prüfung einen gewissen Bestandsschutz erhalten würden, sondern die bei einer Wiederholungsprüfung erkannten Mängel sind auch weiterhin als Mängel zu beseitigen. Für Bauherren ist die Aufdeckung von Mängel vor der VOB-Abnahme vorteilhaft, da die VOB-Abnahme immer mit einer Beweislastumkehr verbunden ist.

Auch der Zeitpunkt der Beauftragung der Prüfsachverständigen ist von erheblicher Bedeutung. Bei der Ausschreibung der Prüfung im LV des Anlagenbauers erfolgt die Beauftragung des Sachverständigen zu einem Zeitpunkt, an dem die Ausführungsplanung gemäß den Vorgaben der VOB schon abgeschlossen sein sollte. Für die Beseitigung von konzeptionellen Fehlern oder Planungsfehlern ist es dann schon reichlich spät.

Die Wahrscheinlichkeit einer mängelfreien Prüfung steigt mit der frühzeitigen Beauftragung und Einbindung der Prüfsachverständigen. Bei komplexeren Bauwerken ist eine Vorprüfung der Planung durch den Prüfsachverständigen nach Fertigstellung der Entwurfsplanung zu empfehlen, auf alle Fälle sollte diese vor Fertigstellung der Ausführungsplanung und des LV's geschehen.

Durch diese frühe Einbindung können Fehler rechtzeitig erkannt werden, bevor diese sich im Bauwerk realisiert haben und dann nur noch relativ schwierig und kostenaufwändig zu korrigieren sind. Der Sachverständige würde die Planung auf Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wie der Baugenehmigung, dem Brandschutzkonzept/Brandschutznachweis, den technisch

eingeführten Baubestimmungen, den a.a.R.d.T. und anderen mehr überprüfen.

Hierbei würden unter anderem fehlende, unnötige oder für den geplanten Verwendungszweck nicht geeignete Anlagenteile und Komponenten auffallen. Auch würde die die Einbindung sicherheitstechnisch relevanter Anlagen und Komponenten an eine eventuell vorhandene Brandmeldesteuermatrix o.ä. geprüft (Wirkprinzipprüfung).

Vor Baubeginn sollte zwischen dem Prüfsachverständigen, dem Bauherrn und den Fachplanern der erforderliche Umfang und die Vorgehensweise zur Prüfung der Anlagen festgelegt werden. Hierbei sollte festgelegt werden, ob der Prüfsachverständige von sich aus in einem wiederkehrenden Turnus (jede Woche, alle 2 Wochen u.s.w.) auf die Baustelle kommt oder ob er durch die Fachbauleitung angefordert wird. Diese Anforderung muss dann allerdings mit einem realistischen Zeitvorlauf erfolgen.

Beim Einbau von Bauteilen, bei denen in der Prüfpraxis häufig Mängel festgestellt werden (z. B. bei Brandschutzklappen von Lüftungsanlagen in Trockenbauwänden) ist vor Montagebeginn ein Abstimmungsgespräch zwischen den ausführenden Firmen, den objektüberwachenden Ingenieuren und dem Sachverständigen empfehlenswert, bei dem alle Beteiligten anhand der Montage- oder Einbauanleitung den korrekten Einbau der Bauteile durchsprechen und klären.

Das Bauordnungsrecht gestattet keine stichprobenartigen Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen. Dies hat zur Folge, dass die Prüfung zu einem Zeitpunkt stattzufinden hat, an dem die zu prüfenden Anlagen und Anlagenteile für den Prüfer noch zugänglich und einsehbar sind, damit er die für die Prüfung erforderlichen Untersuchungen durchführen kann. Dies klingt zwar etwas banal, in der Praxis werden aber bei einer Erstprüfung häufig Situationen vorgefunden, bei denen zu prüfende Anlagenteile hinter Schacht- oder Wandverkleidungen oder Zwischendecken "verschwunden" sind. Verzichtet der Sachverständige auf die Prüfung solcher Teile, um den Kunden Geld zu sparen oder um keine Verzögerung der Baustelle zu verursachen, darf er die "Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Anlage" nicht mehr bescheinigen. Sofern dies doch

geschieht, verstößt der Sachverständige vorsätzlich gegen die Muster-Prüfgrundsätze, mit all den damit verbundenen Haftungsfolgen.

Bei der Prüfung von Anlagenteilen, die nach Fertigstellung des Gebäudes nicht mehr sichtbaren sind, wäre eine Dokumentation dieser Anlagenteile durch den Sachverständigen zur Verwendung bei anschließenden Wiederholungsprüfungen zu empfehlen. Diese sollte dann lückenlos und zu den Anlagenteilen eindeutig zuordenbar erfolgen. Eine solche Dokumentation ist in den Muster-Prüfgrundsätzen nicht vorgesehen und stellt eine vergütungspflichtige Auftragserweiterung dar, diese kann aber den Aufwand bei den nachfolgenden Wiederholungsprüfungen erheblich reduzieren helfen.

Die Wiederholungsprüfung

Bei Anlagen, die der Prüfpflicht durch Prüf-Sachverständige unterliegen, sind i.d.R. im dreijährigen Turnus Wiederholungsprüfungen vorgeschrieben, wobei in einzelnen Bundesländern bei einigen technischen Anlagen abweichende Regelungen gelten. Auf Anordnung der Bauaufsichtsbehörde können diese Prüffristen verkürzt oder verlängert werden.

Zur Wiederholungsprüfung werden alle Unterlagen benötigt, die auch schon bei der Erstprüfung vorzulegen waren, also auch die Unterlagen des Baugenehmigungsverfahrens. Zusätzliche werden noch die mängelfreien Prüfberichte der Erstprüfung und der vorangegangenen Wiederholungsprüfung benötigt (sofern diese vorgeschrieben war). Außerdem sind die Wartungsprotokolle der mit der Wartung der Anlagen beauftragten Firmen und die durch den Betreiber zu führenden Betriebsbücher der Anlagen vorzulegen.

Das Versäumen einer vorgeschriebenen Wiederholungsprüfung oder das Fehlen wesentlicher Dokumentationsunterlagen führt üblicherweise dazu, dass die Anlage wie bei einer Erstprüfung zu prüfen ist (Muster-Prüfgrundsätzen). Der Aufwand für eine Erstprüfung ist bei vielen Anlagen erheblich höher als bei einer Wiederholungsprüfung. Hierbei kann auch der Bestandsschutz gefährdet sein, da bei einer Erstprüfung nach den zum Zeitpunkt der Prüfung geltenden eingeführten Technischen Baubestimmungen und anerkannten Regeln der

Technik zu prüfen ist. Sollten sich hier in der Zwischenzeit Verschärfungen gegeben haben, könnten diese zulasten des Hauseigentümers oder des Betreibers gehen.

Sollten in der Zwischenzeit Änderungen an den Anlagen oder deren Nutzung vorgenommen worden sein, ist der Sachverständige darüber zu unterrichten. Bei wesentlichen Änderungen sind diese Anlagen einer Erstprüfung zu unterziehen.

Von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, sind auch bei Wiederholungsprüfungen Stichpunktprüfungen unzulässig, dies bedeutet, dass alle prüfpflichtigen Bauteile und Komponenten zu prüfen sind. Bei nicht mehr einsehbaren oder unzugänglichen Bauteilen, bei denen beispielsweise der korrekte Einbau zu prüfen ist, darf der Sachverständige sich auf den Erstprüfbericht verlassen, sofern ihn an dessen Richtigkeit keine Zweifel kommen. Im Prüfbericht der Wiederholungsprüfung sollte auf den Erstprüfbericht Bezug genommen werden und auch vermerkt werden, an welchen Bauteilen keine eigenen Feststellungen möglich waren. Kommen dem Sachverständigen Zweifel an den Feststellungen des Erstprüfberichtes, hat er eigene Untersuchungen vorzunehmen, bis diese Zweifel ausgeräumt sind. Sollen ihm diese Untersuchungen durch seinen Auftraggeber verwehrt werden, ist von der Ausstellung eines mängelfreien Prüfberichtes dringend abzuraten. Im Zweifelsfall empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Die bei den Wiederholungsprüfungen erkannten Mängel sind innerhalb der gesetzten Fristen zu beseitigen.

Fazit

Der Betrieb von Sonderbauten stellt auf Grund der Komplexität sicherheitstechnischer Anlagen hohe Anforderungen an den Eigentümer oder den Betreiber. Bei prüfpflichtigen Anlagen sind vor der ersten Inbetriebnahme des Gebäudes und anschließend wiederkehrend bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige mit der Prüfung der sicherheitstechnischen Anlagen zu beauftragen. Bei den Prüfungen festgestellte Mängel hat der Auftraggeber innerhalb der vorgegebenen Fristen beseitigen zu lassen. Den Erstprüfbericht und

zumindest den Prüfbericht der letzten Wiederholungsprüfung, sowie die für die Prüfung benötigten Unterlagen sind während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes aufzubewahren und beim Verkauf der Immobilie mit zu übergeben.

Bei der Errichtung prüfpflichtiger Anlagen kann sich die frühzeitige Einbindung von Prüfsachverständigen schon in der Planungsphase kostensenkend auswirken.

Sachverständigenbüro Tale-Yazdi

Dipl.-Ing. Georg Tale-Yazdi