

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend möchten wir Sie zur neuen Form unserer Prüfberichte und derer strikten Trennung nach der Auftragsart informieren.

Aus Anlass eines Urteils des Oberlandesgerichtes Köln über die Schadensersatzansprüche aus einem Brandschadensereignis gegenüber VdS und einem bei VdS angestellten Sachverständigen, hat VdS die bisherigen Prüf-, Bewertungs- und Auftragsprozesse überprüft und neu bewertet.

Gemäß den Ergebnissen unserer juristischen Überprüfung ist den behördlichen Anforderungen bei der Durchführung von Prüfungen noch besser nachzukommen. Dies betrifft insbesondere die Verordnungen der Länder sowie die (Muster)-Prüfgrundsätze.

Um die Anforderungen korrekt umzusetzen ist bei allen Aufträgen klar anzugeben, ob es sich um eine baurechtliche Prüfung, eine versicherungstechnische Bewertung oder eine Kombiprüfung handelt. Dem entsprechend erhalten Sie einen Prüfbericht gemäß baurechtlicher Vorgaben, eine versicherungstechnischen Bericht oder auch zwei getrennte Berichte bei der Kombiprüfung. Dabei kann es vorkommen, dass Mängel nur versicherungstechnisch oder auch nur baurechtlich relevant sind.

Darüber hinaus können im Prüfungsablauf Anpassungen spürbar sein. Sachverständige werden z.B. bei dem einen oder anderen Prüfpunkt ihre Prüftiefe anpassen oder den Prüfumfang erhöhen müssen.

Bezüglich der Bewertung der Mängel und der sich daraus ergebenden Maßnahmen für den Betreiber, finden Sie im Folgenden die wichtigsten Änderungen:

- Im Rahmen der jeweils anstehenden Prüfungen und in Abhängigkeit der Prüfgewerke soll in den nächsten Monaten mit den Anpassungen begonnen werden.
- Mit den Änderungen in den Prüfberichten sollen die versicherungsrechtlichen und baurechtlichen Anforderungen eindeutiger abgebildet und klarere Abgrenzungen geschaffen werden. Dies geschieht bereits in der Angebots- und Auftragsphase.
- Für die behördlichen Prüfberichte wurden folgende Änderungen umgesetzt:
  - Zukünftig soll es nur noch **nicht wesentliche Mängel** und **wesentliche Mängel** geben. Damit wird zwischen nicht wesentlicher und wesentlicher Beeinträchtigung der Wirksamkeit und Betriebssicherheit der zu prüfenden Anlage unterschieden.
  - Alle nicht wesentlichen Mängel sollen mit Fristen zur Mängelbehebung versehen werden. Werden Fristen nicht eingehalten, sind die Sachverständigen verpflichtet die Baubehörden darüber in Kenntnis zu setzen.

- Hingegen sollen wesentliche Mängel unverzüglich (ohne Fristensetzung) behoben werden. Die Sachverständigen werden i.d.R. die Behörden informieren und einen Termin zur Nachprüfung setzen.
- Die bisherige Einstufung „A-Mangel“ (geringfügiger Mangel), wofür keine Fristsetzung vorgesehen war, wird es nicht mehr geben. Die Sachverständigen entscheiden, wie sie diese Mängel zukünftig einstufen. I.d.R. werden die Sachverständigen zwischen der Einstufung als **Hinweis oder als nicht wesentlicher Mangel** unterscheiden.
- Die bisherigen „B-Mängel“ können, je nach Beurteilung des Sachverständigen, **als nicht wesentlich oder auch als wesentlich** eingestuft werden.
- Sollten in den Prüfberichten „C-Mängel“ vorhanden sein, fallen diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Kategorie der **wesentlichen Mängel**.

Da sich die baubehördlichen Verordnungen der 16 Bundesländer unterscheiden, können sich einige länderbezogene Anpassungen ergeben.

Wir hoffen, dass wir Ihnen die Änderungen bei der Durchführung unserer Prüfleistungen ausreichend erläutert haben und bitten um Verständnis für die aus unserer Sicht notwendigen Anpassungen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich gern an Ihre(n) zuständige(n) Prüfer(in).

Mit freundlichen Grüßen

Claas Baier  
Bereichsleiter der Technischen Prüfstelle