
	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

1 EINLEITUNG

1.1 RAHMEN

Dieses Dokument regelt die Prozesse der Zertifizierung nach BREEAM AT Bestand zwischen TÜV SÜD Industrie Service GmbH (TÜV SÜD-DIFNI), den Kunden und Auditoren. Es ist anwendbar auf die Bewertung und Zertifizierung von BREEAM AT Bestand in Österreich.

Hinweis: Auditoren, die Projekte im BREEAM AT Bestand Online-Tool registrieren, bewerten diese nach TÜV SÜD-DIFNI's BREEAM AT Bestand.

Professionelle Sachverständiger, Facility Manager und Gebäudetechnik-Inspektoren sind die Zielgruppe für die Auditor Rolle.

1.2 NATIONAL SCHEME OPERATOR (NSO)

BREEAM AT Bestand ist eine Adaption des BREEAM International In-Use Systems (im Besitz und betrieben von BRE Global). Ländervertretungen von BREEAM vertreiben länderspezifische Versionen des BREEAM Int. In-Use Systems. Generell gilt: Wenn eine Ländervertretung eine nationale Adaption zur Anwendung im jeweiligen Land vertreibt, ist diese anzuwenden.

Kunden mit Projekten in Österreich müssen diese durch den Auditor bei TÜV SÜD-DIFNI registrieren lassen und zur Zertifizierung BREEAM AT Bestand anwenden.

1.3 FRAGEN / BEDENKEN / BESCHWERDEN

Bei Unklarheiten bezüglich BREEAM AT Bestand wenden Sie sich bitte zunächst an die TÜV SÜD-DIFNI per Mail an info.difni@tuev-sued.de, damit diese schnellstmöglich beseitigt werden können.

TÜV SÜD-DIFNI handelt nach einer offiziellen Beschwerde Prozedur (LI-BE03-AT). Bei Anfragen oder Beschwerden nutzen Sie bitte die angegebene E-Mail-Adresse.

2 VERZEICHNIS DER VERWENDETEN BEGRIFFE


Beratung – auf jedes Unternehmen anwendbare allgemeine Empfehlung. Jede Beratung durch den Auditor soll insoweit unspezifisch sein.



Bewertung – Überprüfung der Immobilie des Kunden, des Gebäudemanagements und der Managementprozesse des Nutzers. Die Beurteilung zum Zwecke der Zertifizierung kann sich dabei auf alle oder einzelne der drei vorstehend beschriebenen Komponenten beziehen. Das Zertifikat kann jeweils von dem Unternehmen beantragt werden, das für die jeweilige Komponente (und damit den entsprechenden Teil der Zertifizierung) verantwortlich ist.

Immobilie – der Umfang der BREEAM AT Bestands-Bewertung bestimmt sich nach den räumlichen Grenzen der Immobilie. Eine Immobilie in diesem Sinne sind nicht nur Gebäude im Ganzen; sie kann auch einzelne Gebäudeteile beschreiben, z. B. einzelne Gebäudeetagen. In diesem Fall muss die BREEAM AT Bestands-Bewertung alle relevanten Bereiche der technischen Ausstattung miteinschließen. Dies gilt auch für gemeinschaftliche genutzte Servicebereiche.

Die zu bewertende Immobilie ist in der Regel ein Gebäude. Dies gilt ausnahmsweise nur dann nicht, wenn mehrere Gebäude miteinander verbunden sind und sich Infrastruktur/Haustechnik teilt.

Audit – ist die systematische Überprüfung der Kunden-Antworten im Fragenkatalog auf Übereinstimmung mit den System-Anforderungen.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 1 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

Auditor – vorausgesetzt, dass er entsprechend trainiert und von TÜV-SÜD-DIFNI (NSO Österreich) anerkannt ist, wird der Auditor Kunden bei der Vervollständigung von Bewertungen helfen und/oder sicherstellen, dass die Bewertungen ordnungsgemäß im Rahmen der System-Anforderungen durchgeführt werden. Der Auditor wird die Bewertung zur Zertifizierung registrieren und das Audit durchführen.

Individuelle Beratung – spezielle und gezielte Beratung eines Unternehmens. Als Beispiel seien das Aufstellen von Prozessen und Qualitätsplänen genannt, ebenso die Beratung in Bezug auf spezielle Produktempfehlungen.

Kunde – eine Person oder ein Unternehmen, die/das sich registriert hat und eine BREEAM AT Bestands-Vorbewertung durchführt und/oder eine Immobilie mit Hilfe des Auditors registriert.

Pre-Assessment - Wird benutzt um eine vorab Bewertung der Immobilie zu erhalten. Diese ist jedoch eine nicht bestätigte Bewertung in Bezug auf die Gebäudeperformance, dem Gebäudemanagement und/oder dem Nutzer. Ein Pre-Assessment kann ohne voriges Training, kostenfrei mittels dem BREEAM Bestand Online- Tool durchgeführt werden. Die Registrierung für ein Pre-Assessment kann via www.difni.de getätigt werden.

Qualitätssicherungs-Audit – Wird durch TÜV SÜD-DIFNI durchgeführt, um sicherzustellen, dass Auditoren die nach BREEAM AT Bestand vorgeschriebenen Prozesse einhalten.

Bewertung – eine zusammenfassende Bewertungsskala mit den Noten akzeptabel, bestanden, gut, sehr gut, exzellent oder herausragend, die zugeteilt werden, wenn eine entsprechende Zahl von Punkten in der jeweiligen Bewertungskategorie erzielt worden ist. Eine Bewertung nach Sternen, beginnend mit einem Stern bis zu sechs Sternen, wird neben der Bewertung nach akzeptabel bis herausragend erteilt.


Gewichtung - ein System, wonach die Zahl der zugeteilten Punkte in der jeweiligen Bewertungskategorie nach der umweltbezogenen Bedeutung so gewichtet wird, dass sich aus der Addition eine Gesamtbewertung (Overall Rating) ergibt.



3 VERANTWORTLICHKEITEN

Im Folgenden werden die Verantwortlichkeiten und Rollenverständnisse verdeutlicht. Auditoren sollten sicherstellen, dass diese in den Verträgen mit Ihren Auftraggebern berücksichtigt werden.

TÜV SÜD-DIFNI (NSO)

- Entwickelt und aktualisiert BREEAM AT Bestand Dokumente,
- Entwickelt und aktualisiert BREEAM AT Bestand Bewertungs-Tools,
- Bietet Schulungen für Auditoren an,
- Bietet Prüfungen an, um registrierter Auditor zu werden
- Lizenzierung von Auditoren und Unternehmen,
- Zeitnahe Beantwortung von Auditor-Anfragen in Bezug auf eine registrierte Projektbewertung
- Durchführung von Qualitätsprüfungen von eingereichten Bewertungen und Qualitätsprüfung der Auditoren in Bezug auf die Bewertungsprozesse,
- Ausstellung von Zertifikaten an den Auditor nach erfolgreich abgeschlossener Qualitätsprüfung
- Datenbankpflege der lizenzierten Auditoren und Zertifikaten,
- Veröffentlichung der BREEAM AT Bestand Auditoren und Unternehmen via www.difni.de ,
- Veröffentlichung der BREEAM AT Bestand Zertifikate via www.difni.de

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 2 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

BRE Global


- Entwicklung und Pflege des International Code for a Sustainable Built Environment, die BREEAM Standards und alle unterstützenden Unterlagen, Werkzeuge und Systeme, Qualitätssicherung der Prozessabläufe des TÜV SÜD-DIFNI
- Lizenzierung von NSO, die als Zertifizierungsstelle tätig sind
- Veröffentlichung der BREEAM AT Bestand Auditoren via www.greenbooklive.com
- Veröffentlichung der BREEAM AT Bestand Zertifikate via www.greenbooklive.com



BREEAM AT Bestand Auditor

- Antragsstellung zur Registrierung von Projekten zur BREEAM AT Bestands-Zertifizierung bei der TÜV SÜD-DIFNI
- Unterstützung des Kunden, der ein Audit für ein Zertifikat nach BREEAM AT Bestand wünscht
- Koordination, Zusammenstellung von Projekt-/Gebäudeinformationen, die notwendig sind, eine Bewertung im Übereinstimmung mit den BREEAM AT Bestand Anforderungen durchzuführen, Durchführung von Vor-Ort-Begehungen zur Verifizierung der Daten
- Unabhängige Überprüfung der Dokumente
- Erstellung von qualitativ hochwertigen, erläuternden Auditberichten,
- Generelle Unterstützung des Kunden zur Verbesserung der Performance des Gebäudes oder Betriebs
- Einreichung der Bewertungen und Belegen an TÜV SÜD-DIFNI zur Qualitätsprüfung und Zertifizierungsentscheidung (mit Unterstützung der von TÜV SÜD-DIFNI zur Verfügung gestellten Werkzeuge und Online-Tool)
- Durchführung von Korrekturen, wenn im Qualitätsprüfungsprozess durch TÜV SÜD-DIFNI fehlende Übereinstimmungen mit den Anforderungen des Systems festgestellt werden
- Zertifikatsübermittlung an den Kunden
- Sicherstellung einer klaren und wirtschaftlichen Leistungserbringung für den Kunden
- Darstellung und Umgang von möglichen Interessenskonflikte TÜV SÜD-DIFNI gegenüber
- Schritte zu unternehmen, um sicherzustellen, dass alle Beschwerden fair und zeitnah behandelt werden.

BREEAM AT Bestand Kunde

- Sammeln und Zusammenstellen der erforderlichen Unterlagen / Nachweisdokumente zur Bewertung nach BREEAM AT Bestand und zur Prüfung durch den Auditor,
- Registrierung zum Pre-Assessment bei TÜV SÜD-DIFNI (Auditoren können diese Aufgabe stellvertretend übernehmen)
- Beauftragung eines Auditors zur Projektregistrierung zur Zertifizierung,
- Verpflichtung, den Auditor regelmäßig über Änderungen in Gebäude, Betrieb und Nutzung (Teil 1 und 2) zu informieren
- Beauftragung eines Auditors für die Überprüfung der Bewertungen bei Ortsbegehungen.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 3 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

4 SCHULUNG UND LIZENZEN

4.1 WEG ZUM BREEAM AT BESTAND AUDITOR

4.1.1 SCHULUNG UND PRÜFUNG

Antragsteller zum BREEAM AT Bestand Auditor müssen erfolgreich an der BREEAM AT Bestand Schulung teilgenommen haben, in der Hintergrundwissen und relevante Informationen zum Gebrauch der Bewertungs-Tools sowie zu den Bewertungskriterien vermittelt wird.

Im Rahmen der BREEAM AT Bestand Auditor Schulung erfolgt die Prüfung, in der das Wissen zur Anwendung von BREEAM AT Bestand geprüft wird.

Details zur Schulung und den Gebühren entnehmen Sie bitte der Homepage www.dinfi.de.

Bitte beachten Sie, dass für die Wiederholung einer nicht-bestandenen Prüfung zusätzliche Gebühren erhoben werden, die auch der Gebührenordnung (GÜ001-AT) auf der Webseite entnommen werden können.

Voraussetzung zum BREEAM AT Bestand Auditor sind 2 Jahre praktische Erfahrungen in einer oder mehrerer der folgenden Professionen:

- Architekten und Ingenieure;
- Facility Manager;
- Gebäudebewerter;
- Gutachter;
- Technische Professionen in Bezug auf Immobilien;

Vor der Teilnahme an einer BREEAM AT Bestand Schulung und/oder nach der Antragstellung für eine Auditoren-Lizenz kann TÜV SÜD-DIFNI die entsprechenden Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen einfordern. Typische Nachweise sind die Kopie des Lebenslaufs (CV) und/oder Zeugnisse entsprechender Abschlüsse/Fortbildungen und/oder Arbeitszeugnisse vorheriger Arbeitgeber.

4.1.2 LIZENZIERUNG VON AUDITOREN


Um ein Audit für eine Zertifizierung durchführen zu dürfen, benötigt der Auditor eine gültige BREEAM AT Bestand Auditoren Lizenz. Der Antragsteller und sein Unternehmen haben die Lizenzvereinbarungen von TÜV SÜD-DIFNI zu akzeptieren.



Voraussetzung ist die Teilnahme an der BREEAM AT Bestand Schulung und das erfolgreiche Bestehen der Prüfung im Anschluss, um unter BREEAM AT Bestand als Auditor registriert zu sein. Mit dieser Voraussetzung kann die Lizenz über den Lizenzantrag (LI-BE02-AT) beantragt werden. Der Antragsteller und sein Unternehmen stimmen in der Lizenzvereinbarung (LI-BE-01-AT) den AGBs der TÜV SÜD-DIFNI und den Zertifizierungsbedingungen zu.

TÜV SÜD-DIFNI bestätigt schriftlich den Lizenzantrag und stellt die Lizenzgebühren in Rechnung. Nach Eingang ist der Auditor und das lizenzierte Unternehmen befähigt, Projekte zu registrieren und für die Teile 1 (Gebäude), Teil 2 (Gebäudebetrieb) und Teil 3 (Nutzerverhalten) nach BREEAM AT Bestand durchzuführen.

Bitte beachten Sie folgendes in Bezug auf die Lizenzierung:

- die BREEAM AT Bestand Auditor Lizenz muss innerhalb eines Jahres vom Tag der bestandenen Prüfung an beantragt werden,
- die Lizenz ist 1 Jahr gültig und verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, hierzu ist die Lizenzvereinbarung (LI-BE01-AT) zu beachten,
- TÜV SÜD-DIFNI wird den Auditor und sein Unternehmen über die anstehende Erneuerung informieren.
- Die Lizenz besteht aus einer Unternehmenslizenz und einer individuellen Auditoren -Lizenz. Nähere Informationen bezüglich der jährlichen Gebühren sind in der Gebührenordnung GÜ001-AT zu finden.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 4 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

4.2 KUNDEN

Ein Kunde kann nur dann das BREEAM Bestand Online-Tool nutzen, wenn er die AGBs akzeptiert hat (BAT-OT001).

Bitte beachten: Pre-Assessments sind lediglich vorläufige Ergebnisse. Sie sind durch keinen lizenzierten Auditor überprüft oder bestätigt.

Die Zertifizierung erfolgt durch einen lizenzierten Auditor, der vom Kunden beauftragt ist, die Verifizierung/Auditierung der Daten vorzunehmen. Nach der Registrierung eines Projektes kann der Auditor Personen benennen, denen im Rahmen der Bewertung ein personalisierter Zugang zur Bearbeitung des Projektes im BREEAM Bestand Online-Tool angelegt wird.



Es liegt im Verantwortungsbereich des Kunden, den Auditor auf Änderungen der Gebäudeperformance und Betreiberprozesse hinzuweisen.

5 DER BEWERTUNGS PROZESS

5.1 WAS KANN MIT BREEAM AT BESTAND BERWERTET WERDEN

Tabelle 1 zeigt die Bereiche, nach denen nach BREEAM AT Bestand bewertet werden kann, welchen Kundenkreis die Bewertung anspricht und wie Gebäude mit mehreren Mietparteien bewertet werden können.

Tabelle 1	
Teil 1	<p><u>Gebäudeperformance</u></p> <p>Bewertet wird die Performance des Gebäudes basierend auf der Gebäudetypologie, der Konstruktion und der technischen Anlagen</p> <p><u>Adressat?</u></p> <p>Eigentümer / Nutzer.</p> <p>Wie findet die Bewertung des Audits bei mehreren Mietern in einem Gebäude statt?</p> <p>Zur Erfüllung der Bewertungskriterien werden bei der Gebäudebewertung Stichprobenüberprüfungen der einzelnen Mieter durchgeführt, um zu überprüfen ob es generelle Vorgaben des Vermieters gibt und diese auch umgesetzt werden.</p> <p>Hinweis: Die Proben sollten repräsentativ sein und eine Auswahl verschiedener Mieter enthalten. Grundsätzlich basieren die Stichproben auf der Quadratwurzel der Gesamtzahl der Mieter. Zum Beispiel werden bei 100 Mieter/Nutzer mindestens 10 Mieter durch Stichproben überprüft.</p>
Teil 2	<p><u>Qualität des Gebäudebetriebs</u></p> <p>Bewertet Management-Grundsätze, Verfahren und Umsetzungen von Maßnahmen bezogen auf den Betrieb des Gebäudes, Verbräuche der wichtigen Ressourcen wie Energie und Wasser etc. andere Verbräuche, die Auswirkungen auf die Umwelt haben wie CO₂ und Abfälle.</p> <p><u>Adressat?</u></p> <p>Facility Management/Nutzer.</p> <p>Wie findet die Bewertung des Audits bei mehreren Mietern in einem Gebäude statt?</p> <p>Die Bewertung basiert auf den gemeinsam genutzten Bereichen, für die ein Facility Manager zuständig ist, oder die vom Besitzer verwalteten Bereiche des Gebäudes.</p>

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

Teil 3	<p><u>Prozesse des Nutzers</u></p> <p>Bewertet das Verständnis und die Umsetzung von Management-Grundsätzen, Verfahren und Umsetzung von Maßnahmen des Gebäudenutzers.</p> <p><u>Adressat?</u></p> <p>Nutzer</p> <p><u>How could it be used to assess a multi-tenanted asset?</u></p> <p>Teil 3 kann ausschließlich auf Mieterebene durchgeführt werden. Jeder Mieter eines Gebäudes ist durch ein separates Audit zu bewerten, da die Unternehmensrichtlinien individuell gestaltet sind.</p>
--------	---

5.2 BEWERTUNGSPROZESS ABLAUFDIAGRAMM

Das Ablaufdiagramm 1 verdeutlicht den Bewertungs- und Auditprozess, der eingehalten werden muss (Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem „BREEAM Bestand Online-Tool Handbuch“:

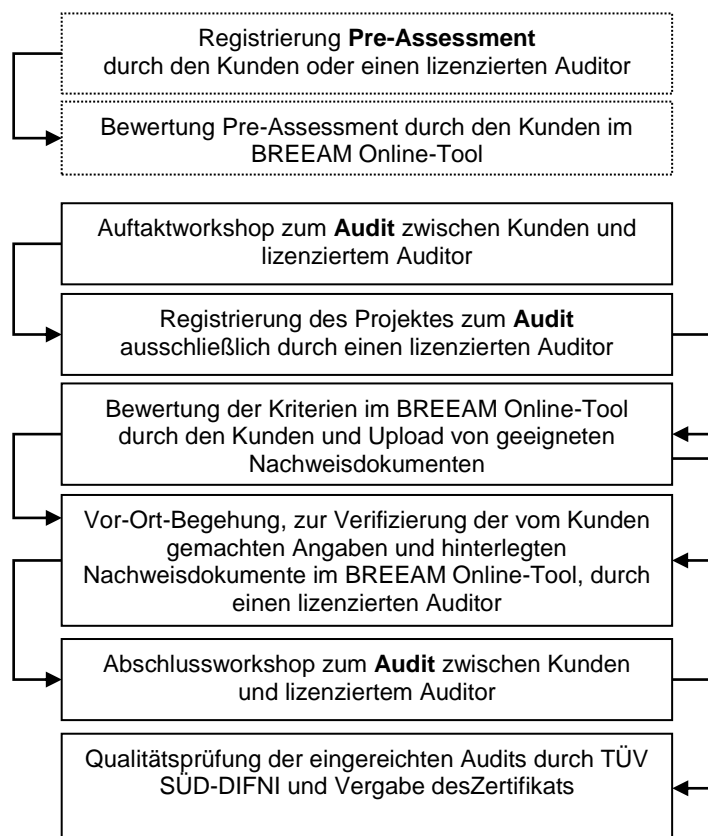





Abbildung 1: BREEAM AT Bestand Zertifizierungsprozess

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 6 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

5.3 GEBÜHREN

Die Gebühren, die mit dem System BREEAM AT Bestand inklusive Auditoren-Schulung und Lizenzierung, Registrierung und Zertifizierung von Projekten können der Gebührenordnung (GÜ001-AT) entnommen werden.

5.4 REGISTRIERUNG ZUM PRE-ASSESSMENT

Die Registrierung eines Pre-Assessments erfolgt über ein Online Formular auf der TÜV SÜD-DIFNI Webseite (www.difni.de). Für die Registrierung und die Bewertung eines Pre-Assessments werden keine Gebühren erhoben. Die Bewertung kann ohne spezielle Fachkenntnis vom Kunden oder durch einen Auditor, im Auftrag des Kunden durchgeführt werden. Es soll eine erste Einschätzung des Istzustandes nach dem Bewertungssystem BREEAM AT Bestand, Teil 1 (Gebäude), Teil 2 (Gebäudebetrieb) und/oder Teil 3 (Nutzerverhalten) aufzeigen. Um ein Projekt zum Pre-Assessment zu registrieren und Zugang zum Online-Tool zu erhalten, müssen die AGBs (BAT-OT001) akzeptiert werden.

5.5 BEWERTUNG MIT DEM BREEAM BESTAND ONLINE-TOOL

Die Bewertung über das BREEAM Bestand Online-Tool kann vom Kunden und vom lizenzierten Auditor durchgeführt werden. Im Online-Tool enthalten sind alle zur Nutzung des Tools relevanten Anleitungen und Berechnungsgrundlagen. Anleitungen erfolgen auf Fragenebene. Je mehr Fragen positiv beantwortet/bewertet werden und mit aktuellen und aussagekräftigen Nachweisdokument belegt werden, desto besser fällt die Gesamtbewertung des Projekts aus.

5.6 AUDITIERUNG DURCH DEN AUDITOR

Hat der Kunde eine Erstbewertung im Pre-Assessment durchgeführt und beabsichtigt ein Zertifikat zu erhalten, muss der Kunde für die Zertifizierung einen unabhängigen und lizenzierten BREEAM AT Bestand Auditor zur Verifizierung/Auditierung der Bewertung beauftragen. Die Listung der lizenzierten BREEAM AT Bestand Auditoren kann unter www.difni.de eingesehen werden.

Der lizenzierte BREEAM AT Bestand Auditor ist für die Begleichung aller mit der Zertifizierung verbundenen Gebühren verantwortlich. Diese staffeln sich in Abhängigkeit von der Anzahl der zu zertifizierenden Teile und Projekte entsprechend der Gebührenordnung (GÜ001-AT).


5.6.1 ORTSBEGEHUNG IM RAHMEN DES AUDITS – ÜBERPRÜFUNG DER ANGESTREBTEN BEWERTUNG



Um eine Zertifizierung zu erreichen muss der lizenzierte BREEAM AT Bestand Auditor eine Ortsbegehung zum Audit durchführen. Der Auditor kann ein Audit sowohl von der ersten Bewertung (Durchführung der Bewertung für den Kunden) oder, wenn der Kunde bereits eine Bewertung vorgenommen hat, die Ergebnisse der Bewertung des Kunden verifizieren und auditieren.

Bei der Ortsbegehung prüft der Auditor die Belege, die vom Kunden zusammengestellt wurden. Entweder werden die Bewertungen und Belege, die vorgenommen und zusammengestellt wurden, verifiziert oder der Auditor ändert die Bewertung des Kunden auf Basis der ihm vorgelegten Belege.

Ein Audit im Rahmen einer Ortsbegehung beginnt mit einem Einführungs-Workshop. Teilnehmer des Workshops sind der Auditor und die Verantwortlichen des Kunden. Inhalte sind die Erläuterung des Umfangs des Audits, der Anforderungen an die Ortsbegehung, Umfang und Zeitrahmen sowie Festlegungen zum Abschlussworkshop. **Der Auditor ist verpflichtet, die Protokolle des Auftakt- und Abschlussworkshops sowie der Ortsbegehung zu erstellen.**

Auditoren können generelle Hinweise zu Aspekten der Nachhaltigkeit im Rahmen des Audits geben und diese dem Kunden zur Verfügung stellen.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 7 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

Im Verantwortlichkeitsbereich des Auditors liegen folgende Punkte:

- Durchführung des Audits und/oder
- Sicherstellung, dass die Daten, die bei der Bewertung in das BREEAM Bestand Online-Tool eingegeben wurden, richtig sind, Korrekturen vorzunehmen, falls dies notwendig ist im Rahmen der Zertifizierung,
- Verifizierung/Auditierung der Daten und Aspekte bei der Ortsbegehung

Am Ende der Ortsbegehung des Audits hält der Auditor einen Abschlussworkshop ab, bei dem mit den Verantwortlichen des Kunden die Ergebnisse des Audits und der Ortsbegehung erläutert werden und ein vorläufiges Ergebnis dargestellt wird.

5.6.2 ORTSBEGEHUNG

Während der Ortsbegehung muss ein Verantwortlicher des Kunden den Auditor begleiten.

Der vom Kunden benannte Verantwortliche ist verantwortlich dafür, die Sicherheit während der Ortsbegehung sicherzustellen.

Auditoren ist es nicht erlaubt, technische Anlagen und Ausstattungen aktiv und selber zu betreiben, um Zugang zu entsprechenden Informationen zu erhalten. Wenn derartige Informationen eingeholt werden müssen, sind diese durch den Verantwortlichen des Kunden zugänglich zu machen und zur Verfügung zu stellen.

5.7 AUDITBERICHT

Der Auditbericht enthält den kompletten verifizierten und auditierten Fragenkatalog. Alle Richtlinien, Prozesse, verbrauchsorientierter Energieausweis (oder alternatives Ermittlungsverfahren) und Verbrauchsabrechnungen bedürfen der Aktualität zum Zeitpunkt des Einreichens des Auditberichts bei TÜV SÜD-DIFNI.

Der Auditor hat eine Aufbewahrungspflicht aller Dokumente, die im Rahmen des BREEAM AT Bestand Audits zur Qualitätsprüfung bei TÜV SÜD-DIFNI eingereicht wurden, von mindestens 5 Jahren. Die Aufbewahrung der Dokumente erfolgt entweder in digitaler oder Papierform.

5.8 POTENZIELLE INTERESSENSKONFLIKTE


BREEAM AT Bestand ist eine unabhängige Zertifizierung, die durch eine Dritte Partei durchgeführt wird. Auditoren ist es daher untersagt, ihr eigenes Gebäude oder Unternehmen bzw. Unternehmen, die sie beschäftigen, zu zertifizieren. Dies würde einen offensichtlichen Interessenkonflikt darstellen.



Wenn der Auditor für eine Tochtergesellschaft des Unternehmens arbeitet, das zertifizieren will, muss der Auditor sicherstellen, dass kein Interessenskonflikt vorliegt sowie TÜV SÜD-DIFNI über die Strukturen und Beziehungen der beiden Unternehmen untereinander informieren. Dabei muss die Abgrenzung der Unternehmensstrukturen klar hervorgehen. Informationen, welche Schritte eingeleitet, bzw. gemanagt werden, wie dieser Konflikt gelöst wird, müssen an TÜV SÜD-DIFNI übermittelt werden. TÜV SÜD-DIFNI prüft die vorgeschlagene Lösung und gibt allen involvierten Parteien Rückmeldung, wie und ob die Objektivität und Unabhängigkeit des Auditors gewährleistet ist.

Der Auditor sollte bereits bei der Registrierung TÜV SÜD-DIFNI auf mögliche Interessenskonflikte hinweisen oder wenn während des Bewertungsprozesses Interessenskonflikte auftreten, spätestens jedoch vor Einreichung der Unterlagen zur Qualitätsprüfung.

Auditoren können während und nach dem BREEAM AT Bestand Audit beratend tätig sein. Allerdings muss die Beratung einen **generellen** Charakter aufweisen, d.h. sie bezieht sich auf die Anforderungen des Systems oder Erläuterungen über die Inhalte und das Verständnis einzelner Fragen und Antworten innerhalb des Fragebogens. Auditoren können des Weiteren Kunden dahingehend beraten, wie auf Basis der Bewertung Optimierungen erfolgen können.

Auditoren dürfen während eines Audits nicht direkt beratend tätig sein. D. h. es ist Auditoren nicht gestattet Richtlinien/Pläne zu erstellen, Prozesse einzuführen oder Materialberatungen durchzuführen. Dies würde bedeuten, dass der Auditor eigene Leistungen auditiert, was einen klaren Interessenskonflikt darstellt. Wenn der Auditor mit der

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 8 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

direkten Beratung beauftragt ist, müssen diese Leistungen durch einen anderen lizenzierten Auditor verifiziert und auditiert werden, dieser darf nicht im selben Unternehmen angestellt sein.

5.9 ZERTIFIZIERUNG

Das BREEAM Bestand Online-Tool berechnet die Bewertung des Projekts. Ein Zertifikat kann nur erreicht werden, wenn eine bestimmte minimale Punktzahl erreicht ist, die die Bewertungsstufe für mindestens 1 Stern erreicht.

Tabelle 2 – Kategorien und Bewertung		
Erzielte Bewertung (%)	Bewertungsbezeichnung	Sternebewertung
< 10	Nicht zertifiziert	-
≥ 10 bis <25	AUSREICHEND	★
≥ 25 bis <40	BEFRIEDIGEND	★★
≥ 40 bis <55	GUT	★★★
≥ 55 bis <70	SEHR GUT	★★★★
≥ 70 bis <85	EXZELLENT	★★★★★
≥85	HERAUSRAGEND	★★★★★★
Hinweis: Teil 3 (Nutzer) enthält Mindestanforderungen, die erfüllt werden müssen, um eine jeweilige Bewertungsstufe zu erreichen.		

Das Zertifikat und der Bericht ermöglichen es dem Eigentümer, Betreiber und/oder Nutzer die Nachhaltigkeit des Gebäudes darzustellen. Zertifikate können im Gebäude ausgehängt werden und/oder als Nachhaltigkeitsdarstellung des Unternehmens für die "corporate social responsibility" herangezogen werden.

Zur Aufrechterhaltung einer Zertifizierung müssen die regelmäßigen Audits innerhalb der Zertifizierungszyklen eingehalten werden.


Gebäude können nach jedem der 3 Teile von BREEAM AT Bestand zertifiziert werden, gem. dem Handbuch.



Wenn das Audit zu einer Bewertung von 0 Sternen, „nicht zertifiziert“ führt, kann kein Zertifikat ausgestellt werden. Der Auditor sollte in diesem Fall den Kunden über das Ergebnis informieren, die Gründe benennen und eine weitere Bewertung empfehlen.

Nach positiv abgeschlossener Qualitätsprüfung ist TÜV SÜD-DIFNI verantwortlich für die Übermittlung des Zertifikats. Dieses wird von TÜV SÜD-DIFNI in digitaler Form an den Auditor gesendet, der das Zertifikat an den Kunden weiterleitet.

Das Zertifikat enthält:

- Name und Adresse des Gebäudes inklusive einer Beschreibung der Gebäudeart;
- Name und Adresse des Auftraggebers;
- Name und Lizenznummer des Auditors und seines Unternehmens;
- zertifizierte Teile und deren Gesamtbewertung
- prozentuale Bewertung je Kategorie je Teil
- Ausstellungs- und Ablaufdatum des Zertifikats
- Eine individuelle Zertifikatsnummer

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 9 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

5.10 QUALITÄTSSICHERUNG DER BREEAM AT BESTAND AUDITOREN BEI TÜV SÜD-DIFNI

TÜV SÜD-DIFNI kann die Arbeit der Auditoren wie folgt prüfen:

5.10.1 QUALITÄTSSICHERUNG /-PRÜFUNG

Ein hoher Standard in der Qualitätssicherung ist notwendig, um die Interessen aller zu wahren, die im Zusammenhang mit dem Audit stehen. Der Prozess der Qualitätssicherung wird unten aufgeführt. Die Ergebnisse des Audits durch den lizenzierten Auditor werden geprüft. Dies führt zu Benachrichtigungen des Auditors durch die DIFNI über die Qualität der eingereichten Unterlagen und zur Bitte um entsprechende Nachreichungen. Die Gebühren richten sich nach Art und Umfang der Prüfungen durch DIFNI und Rückmeldungen an den Auditor. Die Gebühren sind in der Gebührenordnung aufgeführt (GÜ001-AT).

Die Qualitätsprüfung bezieht sich insbesondere auf die Bereiche, in den das Risiko besteht, die Qualität einer BREEAM Zertifizierung zu mindern:

- Erfahrungslevel des Auditors mit der Zertifizierung nach BREEAM
- Professionelles Verhalten
- Fachliche Kompetenz in der Beurteilung Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit
- Einhaltung von festgelegten Standards
- Potenzielle Täuschungsversuche durch den Auditor oder seines Arbeitgebers


Diese Risiken sind im Wesentlichen mit dem Verhalten des Auditors verbunden. Eine kompetente, ausgebildete und ehrliche Person wird in der Mehrzahl der Fälle ein qualitativ hohes Level an Service bieten. Dies wird des Weiteren durch den BREEAM AT Bestand Qualitätsprüfungsprozess sichergestellt, wodurch ebenfalls ein hohes Maß an Vertrauen, dass die Qualitätsstandards in möglichst kosteneffektiver Weise erhalten sind, hergestellt wird.



Die Anforderungen an die Qualitätsprüfung lauten:

- Bestätigung für 100 % der überprüften Immobilien, dass das Verfahren ordnungsgemäß eingehalten wurde (inklusive, aber nicht ausschließlich, Prüfung der Dokumentation von Auftakt- und Abschlussworkshop, Protokoll der Vor-Ort-Begehung, Haftpflichtversicherung, Gültigkeit der Auditoren- und Unternehmens-Lizenz), die Ausführung durch den Auditor und dessen Verhalten den erwarteten Standards entsprechen und die Identifizierung etwaiger Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Überprüfung der abgeschlossenen Zertifizierung.
- Die Prüfung der gültigen Haftpflichtversicherung des Auditors ist ebenfalls Bestandteil der Qualitätsprüfung. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass schlussendlich der Auditor für die Richtigkeit seines Audits haftet.
- Überprüfung der Immobilien Beurteilung der Qualität der abgeschlossenen Audits durch einen TÜV SÜD-DIFNI Qualitätssicherungs-Auditor. Hierzu wird der Auditor aufgefordert, TÜV SÜD-DIFNI Nachweise und Anmerkungen zum durchgeführten Audit auszuhändigen.
- Überprüfung von eventuell im Zusammenhang des Systems entstehenden Beschwerden und dessen Entschluss. Beschwerden und Einsprüche werden gemäß der in LI-BE03-AT beschriebenen Prozedur behandelt.

5.10.2 QUALITÄTSSICHERUNG DURCH TÜV SÜD-DIFNI BEZÜGLICH NICHT-KONFORMITÄT

Während der Qualitätsprüfung sichtet der Prüfer von TÜV SÜD-DIFNI eine Anzahl von Kriterien und zugehörigen Belegen, um die Vollständigkeit der Bewertung zu beurteilen. Wenn in der Bewertung bestimmter Kriterien Nicht-Konformitäten auftauchen, wird dies als Nicht-Einhaltung der Anforderungen des BREEAM AT Bestand Systems gewertet. In diesem Fall gilt die Bewertung für nicht abgeschlossen, bzw. hat die Qualitätsprüfung nicht bestanden. Seitens TÜV SÜD-DIFNI erhält der Auditor eine entsprechende Rückmeldung in einem Standardformular. Solange die identifizierten Punkte durch den Auditor nicht klargestellt werden, kann der Zertifizierungsprozess nicht abgeschlossen

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 10 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

werden. Erst nach Überarbeitung und entsprechender Korrekturen kann die Bewertung erneut über das Online-Tool zur weiteren Qualitätsprüfung eingereicht werden.

Typische Punkte für Nicht-Konformitäten sind:

- ein Fehler / Unterlassung, der zu einer fehlerhaften / ungültigen Beurteilung führt,
- keine oder falsche Dokumentation / Belege,
- unangemessene / ungenaue Bezugnahme auf Dokumentation / Nachweise.

Grundsätzlich: wo Punkte im BREEAM AT Bestand System angestrebt werden und nicht klar aus der Bewertung/Dokumentation hervorgeht, dass das Projekt nach den System-Kriterien beurteilt wurde, also, wenn Nicht-Konformitäten bei der Einhaltung oder Fehler bei der Bewertung gemacht wurden, dann ist es sehr wahrscheinlich, dass eine Nicht-Konformität vorliegt und die Bewertung die Qualitätsprüfung nicht ohne Korrekturmaßnahmen abgeschlossen werden kann.

5.10.3 HANDLUNGSSPIELRAUM VON TÜV SÜD-DIFNI BEI NICHT-KONFORMITÄT

Wenn Qualitätssicherungs-Audits durch TÜV SÜD-DIFNI vom Auditor verhindert werden, kann die Lizenz des Auditors aberkannt werden (LI-BE01-AT).

Wenn die Überprüfung der Berichte oder die Art der Beschwerden darauf hinweist, dass die Arbeiten nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden, können zusätzliche Audits oder Neuschulungen erforderlich sein, um eine Zertifizierung zu erreichen.

Auditberichte werden individuell geprüft und aufbewahrt. Auditoren, die Auditberichte mit einer hohen Fehlerquote einreichen, werden intensiver geprüft. Dies kann zu zusätzlichen Kosten führen. Die Kosten können der Gebührenordnung entnommen werden.

Falls TÜV SÜD-DIFNI Qualitätsprüfung (und in letzter Instanz BRE Global) erhebliche und wiederholende Fehler im Auditbericht aufdeckt, können folgende Schritte eingeleitet werden:

- Der Auditor muss an einer weiteren Schulung teilnehmen, auf eigene Kosten

UND / ODER

- Die Registrierung und die Lizenz des Unternehmens kann entzogen werden,


ODER



- Der Auditor kann von der Anwendung von BREEAM AT Bestand zurücktreten.

Wenn registrierte und lizenzierte Auditoren innerhalb von 3 Jahren kein Projekt zur Zertifizierung registriert haben oder zertifiziert haben oder die Auditberichte durchgehend von geringer Qualität sind, wird der Status Auditor überprüft und kann nur erhalten werden, wenn er an einer weiteren Schulung erfolgreich teilgenommen hat (LI-BE03-AT).

Wenn ein Einspruch gegenüber einem Auditor eingereicht wird, muss das Unternehmen, für das der Auditor tätig ist, für die Kosten der Überprüfung durch TÜV SÜD-DIFNI sowie die Nachbesserung und die Nachzertifizierung aufkommen, wenn die Durchführung des Auditprozesses durch den Auditor fehlerhaft durchgeführt worden ist (LI-BE03-AT).

Falls DIFNI feststellt, dass der Auditor eine mangelnde Kompetenz bzgl. der BREEAM AT Bestand Zertifizierung aufweist, können dem Auditor für weitere Prüfungen des Auditberichts durch TÜV SÜD-DIFNI Kosten entstehen, die der Auditor tragen muss (GÜ001-AT).

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 11 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

5.11 ZERTIFIZIERUNG

5.11.1 GÜLTIGKEIT DES ZERTIFIKATS

Ausgestellte Zertifikate besitzen eine Gültigkeit von:

- Zertifikat Gebäude (Teil 1) 3 Jahr
- Zertifikat Betrieb (Teil 2) 3 Jahr
- Zertifikat Nutzer (Teil 3) 1 Jahr

Gültige Zertifikate werden über die Homepage www.difni.de gelistet. Ein Monat nach Ablauf des Gültigkeitsdatums werden diese Zertifikate von der Homepage gelöscht.

Gültige Zertifikate werden durch TÜV SÜD-DIFNI zur Listung auf Greenbook Live weitergeleitet. Weitere Informationen können nicht über Greenbook Live dargestellt werden.

Es liegt im Verantwortungsbereich des Kunden, den Auditor auf Änderungen am Gebäude/technische Anlagen (Teil 1) oder in den Betreiberprozessen (Teil 2) hinzuweisen, die zu einer Veränderung der Bewertung führen. Der Auditor ist dafür verantwortlich, diese Änderungen in die Bewertung einfließen zu lassen und TÜV SÜD-DIFNI auf diese hinzuweisen.

5.11.2 VERWALTUNG

Die Registrierung zum Zertifikat ist 1 Jahr gültig. Spätestens 1 Jahr nach Registrierung müssen alle Unterlagen zum Zertifikat durch den lizenzierten Auditor bei TÜV SÜD-DIFNI eingereicht werden. Für Re-Zertifizierungen des Objekts in regelmäßigen Zyklen fallen keine weiteren Registrierungsgebühren an.

Der Kunde eines Audits und der daraus resultierenden Zertifizierung nach BREEAM AT Bestand ist selbst für die Einhaltung der Fristen für eine Re-Zertifizierung der Zertifizierung nach BREEAM AT Bestand verantwortlich. Die vollständige Einreichung der durch TÜV SÜD-DIFNI geforderten Unterlagen für eine Re-Zertifizierung sind **mindestens 2 Wochen vor Ablauf der Gültigkeit** bei der TÜV-SÜD-DIFNI über das Onlineformular auf der DIFNI Webseite www.difni.de, durch einen lizenzierten BREEAM AT Bestand Auditor, einzureichen.

Wenn TÜV SÜD-DIFNI keine Rückmeldung des lizenzierten Auditors erhält, dass der Kunde eine Re-Zertifizierung wünscht, geht TÜV SÜD-DIFNI automatisch davon aus, dass der Kunde keine weitere Zertifizierung nach BREEAM AT Bestand für das Projekt wünscht.

Gleichzeitig erlischt die Listung des Zertifikats auf der www.difni.de Webseite und dem Green Book Live innerhalb eines Monats.

Der Zugang zum BREEAM AT-Bestand Onlinetool wird gesperrt und die Auflistung in Green Book Live und www.difni.de innerhalb von 1 Monat zurückgenommen, es sei denn, TÜV SÜD-DIFNI bekommt eine fristgerechte und schriftliche Bestätigung die den gegenteiligen Sachverhalt bestätigt.


Wünscht der Auftraggeber/Eigentümer nach Ablauf des Gültigkeitszeitraums eine erneute Zertifizierung des Projektes, fallen entsprechend der Gebührenordnung (GÜ001-AT) erneut Registrierungsgebühren und Zertifikatsgebühren in voller Höhe an.



5.11.3 RE-ZERTIFIZIERUNG

Jedes ausgestellte Zertifikat (Erst- oder Re-Zertifikat) ist für maximal drei Jahre gültig, auch wenn keine Veränderungen in der Bewertung erfolgt sind.

Wenn der Auditor neue Belege vom Kunden erreicht, kann der Auditor die Re-Zertifizierung unter folgenden Szenarien auditieren:

- Die Zertifizierung behält die ursprüngliche Bewertung, wenn der Auditor keine neuen Belege bei TÜV SÜD-DIFNI zur Prüfung einreicht und das Ergebnis sich nicht verändert.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 12 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	

- Eine neue Bewertung erfolgt auf Basis der neuen Belege, die durch TÜV SÜD-DIFNI geprüft werden, wenn die neuen Belege inkl. der neuen Bewertung zur Prüfung bei TÜV SÜD-DIFNI in einem Zeitraum von frühestens 30 Tage und spätestens 14 Tage vor Ablauf des Zertifikats eingereicht werden.

Wenn die erreichte Bewertung nicht mindestens zu 1 Stern führt, kann kein Zertifikat ausgestellt werden und die Listung auf der BREEAM AT Webseite und dem Green Book Live wird gelöscht. Ebenfalls ist die Verwendung der Marke BREEAM AT im Zusammenhang mit dem Objekt untersagt. Eine neue Zertifizierung nach BREEAM AT Bestand kann nur erfolgen, wenn das Projekt neu registriert wird, ein Audit durch einen lizenzierten Auditor durchgeführt und erfolgreich durch TÜV SÜD-DIFNI geprüft wurde

Wenn ein Kunde keine Re-Zertifizierung wünscht, kann die Re-Zertifizierung durch den lizenzierten Auditor in schriftlicher Form aufgehoben werden, wenn der Auditor von TÜV SÜD-DIFNI die Erinnerung zur Re-Zertifizierung erhält.

6 MARKETING

6.1 LISTUNG UND ZERTIFIZIERUNG

Wenn Auditoren das Audit erfolgreich abgeschlossen haben, eine Bewertung von wenigsten 1 Stern erzielt haben und die Qualitätsprüfung durch TÜV SÜD-DIFNI abgeschlossen ist, werden die Details des Zertifikats und Gebäudes durch TÜV SÜD-DIFNI an BRE Global zur Listung im Green Book Live weitergeleitet. Die Zertifikatsdetails sind abrufbar unter auf der TÜV SÜD-DIFNI Webseite (www.difni.de). Details zu lizenzierten Auditoren und Unternehmen sind ebenfalls o.g. Website zu entnehmen.

TÜV SÜD-DIFNI leitet die Informationen zu zertifizierten Projekten und lizenzierten Auditoren und Unternehmen an BRE Global weiter. Dies Informationen sind über das Greenbook Live unter www.greenbooklive.com abrufbar.
Hinweis: Alle Bewertungen des Pre-Assessment des Kunden, die nicht durch einen Auditor verifiziert wurden, dürfen nicht als BREEAM AT Bestand Zertifikate oder als zertifiziert veröffentlicht werden.

6.2 LOGOS UND SIEGEL

Einem lizenzierten BREEAM AT Bestand Auditor wird eine individuelle Auditor-Lizenz-Nummer zugewiesen und kann das Auditor-Siegel oder das BREEAM AT Logo verwenden wie es im Dokument "LM001-AT" beschrieben ist.

Einer Gebäudebewertung nach dem BREEAM AT Bestand System wird eine individuelle Zertifikats-Nummer zugewiesen und das Zertifikats-Siegel oder das BREEAM AT Logo kann verwendet werden wie es im Dokument „LM001-AT“ beschrieben ist.

Alle Fragen bzgl. der Verwendung der Siegel und Logos können an info.difni@tuev-sued.de gerichtet werden.

7 BESCHWERDEVERFAHREN


TÜV SÜD-DIFNI hat ein formales Beschwerdeverfahren (LI-BE03-AT).



Sollten Fragen offenbleiben oder Anlass zu ernster Besorgnis erregen, können Kunden TÜV SÜD-DIFNI kontaktieren unter info.difni@tuev-sued.de, um eine formelle Beschwerde einzureichen.

Das lizenzierte Unternehmen, bei dem der Auditor beschäftigt ist, trägt die ggf. Kosten für die Prüfung der Beschwerde.

8 ÄNDERUNG VON AUDITOREN-DETAILS

Der lizenzierte und registrierte BREEAM AT Bestand Auditor ist verantwortlich dafür, TÜV SÜD-DIFNI in schriftlicher Form über Änderungen aller auf dem Zertifikat veröffentlichten Details, z.B. der Rechtsform, Titel, Adresse und Namen, zu informieren. Diese Bekanntmachung ist innerhalb von 30 Tagen vor Inkrafttreten an TÜV SÜD-DIFNI zu übermitteln.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 13 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	

	SD001-AT Systemdokument	 Industrie Service
Dok.Nr.: SD001-AT	BREEAM AT Bestand Systemanwendung	


Wenn die Änderungen von den Bedingungen, unter denen die Lizenz erteilt wurde, stark abweichen, soll der Auditor direkten Kontakt zu TÜV SÜD-DIFNI aufnehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen, um die Lizenz zu erhalten.

9 ANHANG 1 – LEITFADEN FÜR DEN AUDITOR

Eröffnungs- und Abschlussworkshops müssen nach den Anforderungen nach SD002 BREEAM AT Bestand Auftakt-Abschlussworkshop durchgeführt werden. SD002 BREEAM AT kann der Homepage www.difni.de entnommen werden.

- Wenn der Kunde eine Frage beantwortet hat, aber nicht den entsprechenden Beleg vorlegen kann. Der Auditor kann diese Antwort/Bewertung nicht akzeptieren. Sobald ein entsprechender Nachweis nachgereicht wird, kann die Bewertung durch den Auditor aktualisiert werden.
- Für die Bewertung von manchen Fragen sind als Belege Interviewprotokolle mit Mitarbeitern ausreichend, aus denen hervorgeht, dass z.B. eine entsprechende Richtlinie umgesetzt wird. Eine Angabe des Namens und der Position des Interviewpartners muss im Protokoll aufgeführt sein.
- Alle Belege, müssen digital zusammengestellt werden und zur jeweiligen Frage im BREEAM Bestand Online-Tool hinterlegt werden. Zusätzliche Hinweise zu Nachweisdokumenten sind im BREEAM Bestand Online-Tool hinterlegt
- Eine Frage kann durch den Auditor nur positiv bewertet werden, wenn diese durch einen aktuellen und aussagekräftigen Nachweis belegt ist.
- Falls in unterschiedlichen Gebäuden ähnliche Qualitätsmanagementsysteme und entsprechende Dokumente vorhanden sind, können diese als Beleg für die entsprechenden Gebäude herangezogen werden.
- Es ist die Verantwortung des Auditors alle Bewertungen zu prüfen und wenn notwendig weitere Belege einzufordern. Entsprechende Belege müssen vom Auditor eindeutig erläutert werden („Auditor Kommentare). Wenn TÜV SÜD-DIFNI der Auffassung ist, dass die Belege nicht ausreichend sind, kann der Auditor aufgefordert werden, weitere Belege nachzureichen.
- Auditoren registrieren Projekte im BREEAM Bestand Online-Tool. Unter BREEAM AT Bestand ist es Auditoren erlaubt, Bewertungen im Auftrag des Kunden zu vervollständigen.
- Wenn die Gültigkeit des Zertifikats von 3 Jahren abläuft und eine Aktualisierung des Auditberichts erfolgt, wird dies als Re-Zertifizierung bezeichnet. Der Ablauf des Audits erfolgt nach den gleichen Regeln wie die erste Zertifizierung. Der Kunde hat die Pflicht, den Auditor über alle Änderungen, die Einfluss auf die Bewertung haben, zu informieren. Der Auditor auditiert die Änderungen im Auditbericht, bzw. pflegt gleichbleibende Bewertungen im Auditbericht ein. Dadurch wird für die Qualitätsprüfung durch TÜV SÜD-DIFNI ersichtlich, dass sowohl Änderungen als auch gleichbleibende Bewertungen auditiert wurden.

Hinweis: Audits im Teil 3 Nutzer und das Re-Zertifikat in den Teilen 1 und 2 im Jahr 3 erfordern ein vollständiges Audit des gesamten Kriterienkatalogs in allen Kategorien inkl. Auftakt- und Abschlussworkshops sowie eine erneute Ortsbegehung.

erstellt/geändert: IS-DIFNI-FRA 01.06.2017	freigegeben: oebbe-th		Seite 14 von 14
Datei: SD001-AT_BREEAM AT Bestand Systemdokument	Rev.-Stand: 06/2017	Gedruckte Exemplare unterliegen keinem Änderungsdienst! Copyright TÜV SÜD Industrie Service GmbH	