



Unterdimensionierte Druckbelüftung erfordert erhebliche Sanierungsmaßnahmen – Brandschutz ist ein zentrales Thema für jedes größere Gebäude. Kein Wunder, denn im Fall eines Brandes geht es um das Leben von Bewohnern, Besuchern, kurz allen, die sich im Gebäude aufhalten. Und es geht natürlich auch um erhebliche Sachwerte. Bauliche Brandschutzmaßnahmen genießen deshalb einen hohen Stellenwert bei Planung und Errichtung von Gebäuden und sind detaillierten Regelungen unterworfen.

Gefahrfreier Zugang zum und Fluchtwege aus dem Gebäude

Unter anderem geht es bei diesen Maßnahmen darum, Rettern und Feuerwehr einen möglichst gefahrfreien Zugang zum und Fluchtwege aus dem Gebäude zu ermöglichen, und zwar in jeder Etage. Für Hochhäuser sind deshalb Feuerwehraufzüge vorgeschrieben, die eine ganze Reihe unterschiedlichster Kriterien erfüllen müssen. Sie sind besonders abgesichert, um auch im Brandfall betrieben werden zu können. Grundlegende Anforderungen an Feuerwehraufzüge sind in der DIN EN 81-72 bzw. TRA 200 für Altanlagen geregelt. Darüber hinaus existieren – regional unterschiedlich und zum Teil auf kommunaler Ebene – noch weitere Vorschriften, die es in Sachen Feuerwehraufzüge zu beachten gilt.

Der Feuerwehraufzug eines Hotelneubaus steht im Zentrum eines Versicherungsfalls, den die HDI Versicherung zu bearbeiten hatte. Genauer gesagt: Es geht um die Planung der Druckbelüftungsanlage. Denn um die Nutzung des Aufzugs auch bei Rauchentwicklung sicherstellen zu können, ist für Feuerwehraufzüge die Einrichtung einer solchen leistungsfähigen Lüftungsanlage Vorschrift. Im hier betrachteten Fall wurde mit der Planung der Anlage ein Ingenieurbüro beauftragt, das als Subunternehmer des für die Ausführungsplanung zuständigen Unternehmens fungierte.

Späte Feststellung – großer Schaden

Zentrale Aufgabe der Druckbelüftungsanlage ist es, Rauch eintritt in den Aufzugsschacht zu verhindern. Dazu ist eine bestimmte Strömungsgeschwindigkeit der Luft vom Aufzugsvorraum in den Nutzungsbereich vorgeschrieben. Bei geöffneter Vorräumtür muss diese mindestens 0,75 m/s betragen. Dieses Kriterium muss entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu jeder Zeit erfüllt sein, also auch dann, wenn zugleich die Fahrstachttüren geschlossen sind. In der Planung wurde die Luftgeschwindigkeit jedoch für den Fall geöffneter Fahrstachttüren berechnet. Dies hatte zur Folge, dass die für den Luftstrom notwendigen Überströmöffnungen mit einem zu geringen Querschnitt geplant wurden. Für den Brandfall bestand somit die Gefahr, dass die Lüftungsanlage es nicht schafft, den Aufzugsschacht rauchfrei zu halten.

Erst spät, als das Gebäude bereits zu einem großen Teil fertiggestellt worden war, wurde der Fehler bemerkt. Im Zuge der nun anstehenden Fehlerbeseitigung ließen sich die bereits ausgeführten Überströmöffnungen jedoch nicht mehr einfach in ausreichendem Maße vergrößern. Stattdessen wurden umfangreichere Sanierungsmaßnahmen notwendig. So mussten in den Aufzugsvorräumen separate Schächte eingezogen werden, durch die die zusätzlich notwendige Luft zugeführt werden konnte.

Aber auch diese Maßnahme erwies sich als nicht problemlos realisierbar. Denn neben Durchbrüchen durch die Geschossdecken mussten in den Decken bereits verlegte Leitungen unter anderem von Sprinklertechnik und Löschwasser umgeplant und neu verlegt werden. Und schließlich wurden durch den Fehler in Technikräumen der betroffenen Gebäudeteile Umplanungen und Umbauten notwendig.

Schadenprüfung und Regulierung

Unter dem Strich ergaben sich durch die Sanierung erhebliche Mehrkosten im sechsstelligen Bereich, für die das Planungsbüro haftbar gemacht wurde. Das Planungsbüro wandte sich daraufhin an seinen Berufshaftpflichtversicherer, die HDI Versicherung AG. Nach Prüfung des Schadensfalls stellte sich heraus, dass der Schaden tatsächlich vom Planungsbüro zu vertreten war und es in erster Linie um die Feststellung der tatsächlichen Höhe der Kosten gehen würde.

Bei Sichtung der eingereichten Unterlagen stellte sich unter anderem die Frage, ob alle dort aufgeführten Kostenpositionen tatsächlich aus dem durch die Fehlplanung entstandenen Schaden resultierten oder ob es sich zum Teil um sogenannte Sowiesokosten handelte. Als Sowiesokosten werden solche Kosten bezeichnet, die auch dann angefallen wären, wenn der Planer von vornherein fehlerfrei geplant hätte. Im Auftrag der Versicherung vereinbarte deshalb ein Sachverständiger einen Ortstermin mit den anderen beteiligten Parteien. Er nahm dabei die Arbeiten genau unter die Lupe, die dem HDI Kunden in Rechnung gestellt worden waren. Im Ergebnis der Prüfung konnte er feststellen, dass der größte Teil der angegebenen Kosten gerechtfertigt war. Ein kleinerer Teil der berechneten Leistungen war jedoch als Sowiesoleistungen anzusehen oder konnte nicht belegt werden. Im Ergebnis ergab sich so ein Differenzbetrag im knapp sechsstelligen Bereich.

Die ursprünglich veranschlagten Kosten wurden jedoch durch den Generalunternehmer auf dem Klageweg gegenüber dem Unternehmen geltend gemacht, das mit der Ausführungsplanung beauftragt worden war. Dies verkündete daraufhin dem Planungsbüro den Streit. Um ein zeit- und kostenaufwendiges Verfahren zu vermeiden, bemühte sich der Versicherer um eine vergleichsweise Erledigung der Angelegenheit.

Die Bemühungen des Versicherers hatten Erfolg und die Beteiligten einigten sich ohne Gerichtsverhandlung. Auf der Grundlage der durch den Sachverständigen festgestellten Kosten konnte ein Vergleich erzielt werden und die Klage wurde zurückgenommen. Der Schaden wurde durch HDI reguliert.



Autor



Florian Blohut
Rechtsanwalt
Abteilung Planungshaftpflicht-Schaden
HDI Versicherung AG