

# Kundeninfo für eine Bedenkenanzeige

Gemäß BGB und VOB, muss ein Baumangel mittels einer Bedenkenanzeige gegenüber dem Errichter angezeigt werden;

incl. Muster-Bedenkenanzeige, an den jeweiligen Kunden

### Disclaimer:

Diese Information ist als völlig unverbindliche Information anzusehen. Jegliche Haftung irgendwelcher Art für den Inhalt oder daraus abgeleiteter Aktionen der Leser und / oder Nutzer, wird ausdrücklich und vollständig ausgeschlossen. (V5. - 10.02.2018)

© UMSITEC – Ulrich Ramakers

UMSITEC – NL Holzappel  
Esteraustr. 10  
56379 Holzappel

Tel.: 0 64 39 / 90 19 90  
eMail: u.ramakers@umsitec.de

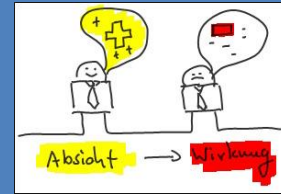
# 1. Inhaltsverzeichnis



## Inhaltsverzeichnis:

- 2.) Hintergrund zu diesem Dokument: „Bedenkenanzeige“
- 3.) Bedenkenanzeige - allgemein ...
- 4.) Bedenkenanzeige - Teil I. > Zeit & Inhalt
- 5.) Bedenkenanzeige - Teil II. > Richtige Form & richtiger Adressat
- 6.) Bedenkenanzeige - Teil III. > Beweis des Zugangs
- 7.) Musterschreiben an Ihren Kunden, bzgl. einer Bedenkenanzeige für eine GWA

# 2. Hintergrund zu diesem Dokument: „Bedenkenanzeige“



## Der Hintergrund zu diesem Dokument:

Sie z.B. als Objektleiter eines Facility-Management Unternehmens, übernehmen ein neues Gebäude/Objekt.

Im Rahmen dieser Übernahme, haben Sie auf Ihre schriftlichen Anforderungen hin (Siehe dazu „(1-2) **Kundeninfo SiGe-Plan**“), seitens des Betreibers keinerlei Gefährdungsbeurteilungen (GBU) und ebenfalls keinerlei dazugehörigen Gas-Notfall-Verfahrensweisungen (GNVA) ausgehändigt bekommen.

Daher müssen Sie jetzt, um weiterhin haftungstechnisch richtig gehandelt zu haben, pro Anwendungsfall der Nutzung technischer Gase (z.B. Gas-Hzg., Kältemaschinen, Anlieferung, Tiefgarage etc.) eine schriftliche Bedenkenanzeige gegenüber dem Betreiber erstellen.

Diese Bedenkenanzeige muss dabei immer - und ohne Ausnahme - vier sehr wichtige Kriterien erfüllen:

Sie muss rechtzeitig, mit dem richtigen Inhalt, in der richtigen Form und an den richtigen Adressaten erstellt und nachweislich versendet werden (Einschreiben mit Rückschein etc.)

Sollten Sie Hilfe bei der Formulierung dieser Dokumente benötigen - dabei können wir Ihnen ebenfalls gerne behilflich sein. Z.B. können die div. Sachverständigen aus unserem offenen Arbeitskreis, Ihnen Tipps für die richtige Formulierung und viele Dinge mehr geben.

Am Ende dieses Dokumentes, befindet sich daher für Sie eine entsprechende Muster-Bedenkenanzeige.

# 3. Bedenkenanzeige - allgemein...



Viele Auftragnehmer haften, weil sie vergessen haben, bzw. nicht wussten, dass man in der nicht ablaufenden „Gewährleistung“ ist, wenn man seinen Auftraggeber nicht darauf aufmerksam macht, dass z.B. die zur Verfügung gestellte Planung unrichtig, unvollständig und/oder Vorleistungen anderer Handwerker/Beteiligter mangelhaft bzw. das vorgeschriebene oder gestellte Baumaterial etc. fehlerhaft sind.

Viele Auftragnehmer glauben, dass sie nur für die eigene erbrachte Leistung haften und mit den Fehlern anderer nicht belastet werden können. Ein fataler Irrtum, der zu erheblichen finanziellen Belastungen führen kann.

Hat der Auftragnehmer den Fehler in den Auftraggeberangaben und/oder bei der Vorunternehmerleistung erkannt, so muss er den Auftraggeber nach § 4 Abs. 3 VOB/B auf den Fehler hinweisen.

Die Bedenkenhinweispflicht erfordert einen Hinweis:

- a.) **Zur richtigen Zeit** (d.h. unverzüglich und rechtzeitig)
- b.) **mit dem richtigen Inhalt,** (d.h. die Bedenken müssen begründet werden)
- c.) **in der richtigen Form und** (d.h. die Erklärung muss unbedingt schriftlich erfolgen)
- d.) **an den richtigen Adressaten** (d.h. sie müssen immer an den richtigen gerichtet werden)

# 4. Bedenkenanzeige - Teil I.

## Zeit & Inhalt



### a.) Zur richtigen Zeit

(d.h. unverzüglich und rechtzeitig)



Die jeweilige Bedenkenanzeige muss unverzüglich und in jedem Falle so rechtzeitig vor der Ausführung der Leistung erfolgen, dass der Auftraggeber noch rechtzeitig disponieren kann. D.h. dass er die Möglichkeit hat, doch noch die richtigen Schritte einzuleiten.

Dabei sind unbedingt zwei Dinge zu unterscheiden:

#### 1.) Prüfung von Auftraggeberanordnungen:

Der jeweilige Auftragnehmer muss unbedingt alle Anordnungen des Auftraggebers (Leistungsbeschreibungen, Pläne, vorgeschriebene Baustoffe oder Verfahren - auch für die Gas-Überwachung) überprüfen. Die Sachkunde des Auftraggebers entbindet den jeweiligen Auftragnehmer nicht von seiner Prüfungspflicht.

Handelt es sich um eine sehr spezielle Bauaufgabe und ist der ausführende Betrieb auf derartige Arbeiten spezialisiert (z.B. Errichtung einer Gas-Warnanlage etc.), so geht seine Prüfungspflicht weiter, als wenn es sich um einfache, wenig schwierige Bauaufgaben handelt und beim Auftragnehmer nur durchschnittliche Kenntnisse vorausgesetzt werden können.

#### 2.) Überprüfung von Vorunternehmerleistungen:

Der jeweilige Auftragnehmer ist verpflichtet, die Vorunternehmerleistung, auf der er seine zu erbringende Leistung aufbauen will, sorgfältig zu überprüfen. Der Umfang seiner dabei selber zu erbringende Überprüfungspflicht, orientiert sich an objektiven Kriterien. Nach diesen objektiven Kriterien hat er zu beurteilen, welche Kenntnisse der Auftragnehmer auch von der Leistung seines jeweiligen Vorunternehmers haben muss, damit er mit seiner Leistung aufbauen kann.

### b.) mit dem richtigen Inhalt,

(d.h. die Bedenken müssen begründet werden)



Die erkannten bzw. offensichtlichen Bedenken, nach § 4 Abs. 3 VOB/B, sind durch den jeweiligen Auftragnehmer zu begründen.

Für den Auftraggeber muss daher auf absolut nachvollziehbarer Weise dargestellt werden, aus welchen div. Gründen seine Anordnungen, Pläne und/oder die vorgeschriebenen Materialien und/oder Vorunternehmerleistungen bedenklich sind.

# 5. Bedenkenanzeige - Teil II.

## Richtige Form & richtiger Adressat



### c.) in der richtigen Form und (d.h. die Erklärung muss unbedingt schriftlich erfolgen)



Die Erklärung zur Bedenkenanzeige , nach § 4 Abs. 3 VOB/B, „soll“ unbedingt schriftlich erfolgen.

Dem jeweiligen Auftragnehmer ist aus Gründen der Beweislast, z.B. vor Gericht etc., immer eine schriftliche Bedenkenanmeldung dringendst zu empfehlen. Derartige Bedenkenanmeldungen sollten nämlich immer auch beweisbar erfolgen.

### d.) an den richtigen Adressaten (d.h. sie müssen immer an den richtigen gerichtet werden)



Alle Bedenken des jeweiligen Auftragnehmers , sollten direkt an den Auftraggeber erfolgen.

Die Bedenken können zwar gegenüber dem Architekten (gegenüber dem Bauleiter genügt dies alleine nicht) geltend gemacht werden. „Verschließt“ sich der Architekt jedoch den Bedenken, bzw. erkennt diese nicht an, so muss der jeweilige Auftragnehmer seine Bedenken unmittelbar gegenüber seinem Auftraggeber geltend machen.

Es empfiehlt sich deshalb für den jeweiligen Auftragnehmer, derartige Bedenkenhinweise direkt an den Auftraggeber zu richten. Gegebenenfalls entsprechende Durchschriften zus. an den Architekten anzufertigen.

# 6. Bedenkenanzeige - Teil III.

## Beweis des Zuganges



Bitte bedenken Sie auch unbedingt :

Die beste Bedenkenanzeige nützt Ihnen und Ihrer Firma nichts, wenn Sie deren Zugang nicht beweisen können.

Denn wie bei vielen anderen Schreiben / Schriftstücken im Bauverkehr gilt unbedingt , man muss auch nachweisen können, dass diese Schreiben auch wirklich zugegangen ist.

Daher sollte nicht nur auf die Abfassung / Erstellung einer Behinderungsanzeige sehr großer Wert gelegt werden, sondern auch auf deren beweisbaren Zugang.

D.h. am besten:

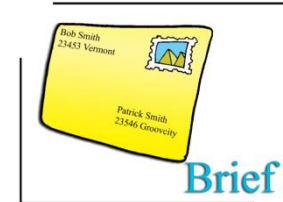
- a.) erfolgt die Zustellung per Einschreiben mit Rückschein.
- b.) Und die Bedenkenanzeige wird im Vorfeld von zwei Personen abgezeichnet.
- c.) Parallel erfolgt die Zustellung auch per eMail, an alle Beteiligten.

Somit wurden gleich mehrere div. Zustellungsmöglichkeiten parallel und nicht einzeln genutzt.

# 7. Musterschreiben an Ihren Kunden, bzgl. einer Bedenkenanzeige für eine GWA



## **Betr. Bedenkenanzeige gemäß BGB und VOB, bzgl. der falschen Ausführung einer Gas-Warnanlage (z.B. Anlieferung) bzgl. des Gebäudes (genau Bezeichnung + Adresse)**



Bauvorhaben: \_\_\_\_\_  
Bauvertrag vom: \_\_\_\_\_

hier: Bedenken wegen der vorgesehenen Art der Ausführung gem. § 4 Abs. 3 VOB/B

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte/r \_\_\_\_\_,

gem. § 4 Abs. VOB/B haben wir Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung bzw. gegen die Güte der von Auftraggeberseite gelieferten Gas-Warnanlage unverzüglich mitzuteilen.

### Eine Überprüfung am Bauvorhaben ergab, dass folgende Bedenken auf unserer Seite bestehen:

- 01.) Die Gas-Warnanlage für ... fehlt komplett bzw. ist zwar technisch funktionsfähig,
- 02.) aber entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, z.B. weil, ...
- 03.) Es fehlt darüber hinaus die gesetzl. geforderte dauerhafte Datenaufzeichnung
- 04.) Und eine entsprechende sichere und funktionsfähige Gas-Absaugung
- 05.) Etc.

Wir vertreten die Auffassung, dass die genannten Punkte evtl. zu später auftretenden Mängeln führen könnten, weil ...

Wir bitten Sie daher, die von uns dargestellten Punkte zu prüfen und uns möglichst kurzfristig Mitteilung darüber zukommen zu lassen, ob unseren Bedenken Rechnung getragen wird oder aber die Werkleistung wie vertraglich vereinbart ausgeführt werden soll.

Wir bitten um Stellungnahme bis spätestens 00.00.2016.

Wir weisen indessen lediglich vorsorglich darauf hin, dass, sollten unsere Bedenken berechtigt sein und aus diesem Grund zu einem späteren Zeitpunkt Mängel oder Schäden auftreten, wir gem. § 13 Abs. 3 VOB/B insoweit von der Gewährleistung frei sind.

Mit freundlichen Grüßen

10.02.2018

© UMSITEC – Ulrich Ramakers

Seite: 7 - 7