



Carsten Seeger
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachgebiet Fußbodentechnik
Bundesweite Tätigkeit

Seeger Rechtsanwälte
Fachkanzlei für Bau- und Erbrecht

Benrather Straße 4
40213 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 3 69 46 42
Telefax 02 11 / 86 81 08 60
E-Mail: info@seeger-rae.de
www.fachanwalt-baurecht-
architektenrecht.de

Achtung Baukaufrecht

Mit der Änderung des Bauvertragsrechts haben sich allerdings bestimmte Vorschriften nicht geändert.

Es gibt tückische Vorschriften, die auch am Bau zu berücksichtigen sind. Diese Vorschriften müssen nicht unbedingt aus dem Werkvertragsrecht stammen. Hierzu gehört auch die Vorschrift des § 377 HGB (Handelsgesetzbuch). Hierbei geht es um das Kaufrecht.

Der Bodenleger ist meist nicht nur durch Werkverträge mit seinem Auftraggeber verbunden, sondern mit seinem Händler/Lieferanten/Hersteller durch das Kaufvertragsrecht, indem er sowohl Verlegewerkstoffe als auch Bodenbeläge zum Einbau bei seinem Vertragspartner erwirbt. Bei derartigen Verträgen, die im Baukaufrecht angesiedelt sind, treffen den Bodenleger Untersuchungs- und Rügeobliegenheiten. Hierzu muss man sich noch einmal den Wortlaut des § 377 HGB zu Gemüte führen. Dort heißt es:

■ § 377 Abs. 1 HGB – Ist der Kauf für beide Teile ein Handelsgeschäft, so hat der Käufer die Ware unverzüglich nach der Ablieferung durch den Verkäufer, soweit dies nach ordnungsgemäßen Geschäftsgänge tunlich ist, zu untersuchen und, wenn sich ein Mangel zeigt, dem Verkäufer unverzüglich Anzeige zu machen.

■ § 377 Abs. 2 HGB – Unterlässt der Käufer die Anzeige, so gilt die Ware als genehmigt, es sei denn, dass es sich um einen Mangel handelt, der bei der Untersuchung nicht erkennbar war.

■ § 377 Abs. 3 HGB – Zeigt sich später ein solcher Mangel, so muss die Anzeige unverzüglich nach der Entdeckung

gemacht werden; anderenfalls gilt die Ware auch in Ansehung dieses Mangels als genehmigt.

■ § 377 Abs. 4 HGB – Zur Erhaltung der Rechte des Käufers genügt die rechtzeitige Absendung der Anzeige.

■ § 377 Abs. 5 HGB – Hat der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen, so kann er sich auf diese Vorschriften nicht berufen.

Der Absatz 5 der Vorschrift wird in den wenigsten Fällen zutreffen, da man bei Vorliegen von Mängeln nicht von einem arglistigen Verschweigen des Verkäufers ausgehen kann. Umso wichtiger ist dann, den Wortlaut der Vorschrift in seinem gesamten Umfange zu umfassen. Zunächst setzt § 377 HGB ein beiderseitiges Handelsgeschäft voraus. Das heißt, Käufer und Verkäufer müssen beide Kaufleute im Sinne der Paragraphen 1-6 HGB sein. Diese Kaufmannseigenschaft muss zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorliegen. Ein späterer Verlust ist unerheblich. § 377 HGB gilt für den Handelskauf, also den Kauf von Waren unabhängig davon, ob es sich um einen Gattungs- oder Stückkauf handelt. Beim Bodenleger handelt es sich meistens um Gattungskauf, also Erwerb von Bodenbelag nach mittlerer Art und Güte. Der Bodenleger als Käufer der Ware hat die Ware unverzüglich nach Ablieferung zu untersuchen. Nach Ablieferung bedeutet, dass ihm die Ware in der Art zugänglich gemacht wird, dass sie in seinen Machtbereich bzw. Gewahrsam gebracht wird. Entscheidend ist also die tatsächliche Verfügungs- und da-

mit Untersuchungsmöglichkeit des Käufers. Dies gilt auch dann, wenn die Ware direkt an einen Dritten zu liefern ist. Eine Ablieferung erfolgt dann, wenn die Ware in den Machtbereich bzw. Gewahrsam der dritten Person kommt. So werden meist die Verlegetwerkstoffe und der Bodenbelag nicht unmittelbar an den Bodenleger in seinen Geschäftsbetrieb, sondern an dem Objekt angeliefert. In diesen Fällen liegt eine Ablieferung spätestens dann vor, wenn an den vom Käufer als empfangsberechtigt angegebenen Dritten ausgeliefert wird und an seinem Bestimmungsort eintrifft. Hieraus können diverse Probleme entstehen. Dies insbesondere dann, wenn die Ware bereits angeliefert wurde und bei dem Dritten zum Einbau bereitsteht, jedoch der Bodenleger aufgrund des Bauablaufs mit der Baustelle zeitlich später beginnt.

Eine Untersuchung muss unverzüglich bei Ablieferung erfolgen. Das ist im Interesse der Schnelligkeit des Handelsverkehrs nach der Rechtsprechung streng auszulegen. Hier gibt es keinerlei Richtwerte. Jedoch meint unverzüglich innerhalb von höchstens zwei Werktagen. Ort der Untersuchung ist dort, wo die Sache abgeliefert wurde. Nach Art und Umfang der Untersuchung muss diese nach ordnungsgemäßem Geschäftsgang unter der Berücksichtigung der Branche tunlich sein. Das bedeutet, dass die verpackte Ware zunächst mit dem Lieferschein abgeglichen werden muss, ob die Artikelnummer mit der gelieferten Ware übereinstimmt. Darüber hinaus müssen auch Stichproben vom Bodenbelag gemacht werden. Parkettstäbe müssen auf ihre Farbgebung und die Oberfläche durch Inaugenscheinnahme kontrolliert werden. Auch bei einer längerfristigen Geschäftsbeziehung ist jede Teillieferung zu untersuchen. Außerdem ist auch bei einem sogenann-

ten Sukzessivlieferungsvertrag, also bei einer Vielzahl von zeitlich hintereinander geschalteten Lieferungen, jede einzelne Teillieferung zu untersuchen. Es reicht nicht aus, wenn erst nach der zweiten oder dritten Lieferung die Ware untersucht wird, sondern es muss die erste Lieferung sofort untersucht werden. Diese Untersuchungspflicht bezieht sich auf Mängel, also auf Sach- und Rechtsmängel, als auch auf eine Falschlieferung oder Minderlieferung. Nach § 434 Abs. 3 BGB steht es einem Sachmangel gleich, wenn der Verkäufer eine andere Sache oder eine zu geringe Menge liefert. Deshalb ist der Bodenleger verpflichtet, zunächst abzugleichen, ob die tatsächlich angelieferte Ware auch der bestellten Ware entspricht. Ansonsten handelt es sich per se schon um eine Falschlieferung. Darüber hinaus muss er auch die Menge kontrollieren. Die Anzeige des Mangels der Ware durch den Bodenleger dient der Erhaltung seiner Ansprüche wegen des Mangels. Rügen müssen immer grundsätzlich gegenüber dem Verkäufer erfolgen. Die Rüge ist formlos möglich, also auch per Fax und per E-Mail. Der Bodenleger ist in der Nachweispflicht, dass er der Rügepflicht nachgekommen ist. Offensichtliche Mängel müssen sofort nach Ablieferung untersucht und gerügt werden. Das bedeutet, dass das Eilgebot unverzüglich gleich zwei Mal gilt, nämlich für die Untersuchung und für die Rüge. Es muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Unklarheit der Ursachen über den Mangel nicht den Aufschub der Rüge rechtfertigt. Deshalb ist dem Bodenleger anzuraten, bei bloßem Verdacht eines Mangels auf jeden Fall den Mangel zu rügen, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Mangel vorliegt. Es geht einzig und allein darum, die formalen Voraussetzungen einzuhalten und seiner Rügeobliegenheit nachzukommen. Der

Bodenleger muss den Mangel hinsichtlich seiner Art und Umfang in der Rüge bezeichnen. Es reicht nicht aus, zu schreiben, dass das Parkett nicht zu gebrauchen ist. Der Bodenleger als Käufer muss nur die Funktionsstörung nach Art und Umfang beschreiben, nicht die Ursachen aufdecken. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass nach einer Rüge eine Ersatzlieferung des Verkäufers kommt, die wiederum mangelhaft ist. In dem Fall muss der Bodenleger sofort wiederum seiner Untersuchungsobliegenheit als auch seiner Rügeobliegenheit nachkommen. Bei verdeckten, also vorher nicht erkennbaren Mängeln beginnt die Rügefrist nicht mit der Ablieferung, sondern erst mit ihrer Entdeckung. Auch ein bloßer Verdacht sollte auf jeden Fall hier mitgeteilt werden, sodass der Bodenleger auf jeden Fall seiner Rügeobliegenheit nachkommt. Ob ein offener bzw. ein verdeckter Mangel vorliegt, ist meist zwischen den Parteien streitig und wird dann im Gerichtsprozess durch Sachverständigengutachten entschieden. Hierbei stellt sich allein die Frage, ob bei ordnungsgemäßer Untersuchung der Mangel schon früher hätte auffallen müssen. An der Untersuchungs- und Rügepflicht hängen wesentliche Rechtsfolgen. Wenn der Käufer seiner Untersuchungs- und Rügeobliegenheit nachkommt, so gehen ihm seine Mängelrechte nicht verloren. Ein Rechtsverlust tritt dann ein, wenn der Käufer weder untersucht noch rügt. Dann gilt die gesetzliche Fiktion des § 377 Abs. 2 HGB mit der Folge, dass die Ware von nun an insoweit als vertragsgemäß anzusehen ist. Dies ist eine harte Konsequenz, die das Gesetz vorsieht. Der Umfang des Rechtsverlustes ist erheblich, da der Bodenleger alle gesetzlichen Mängelrechte verliert.

Carsten Seeger