

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Donnerstag, 17. April 2014 - Nr. 91/16 D3

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

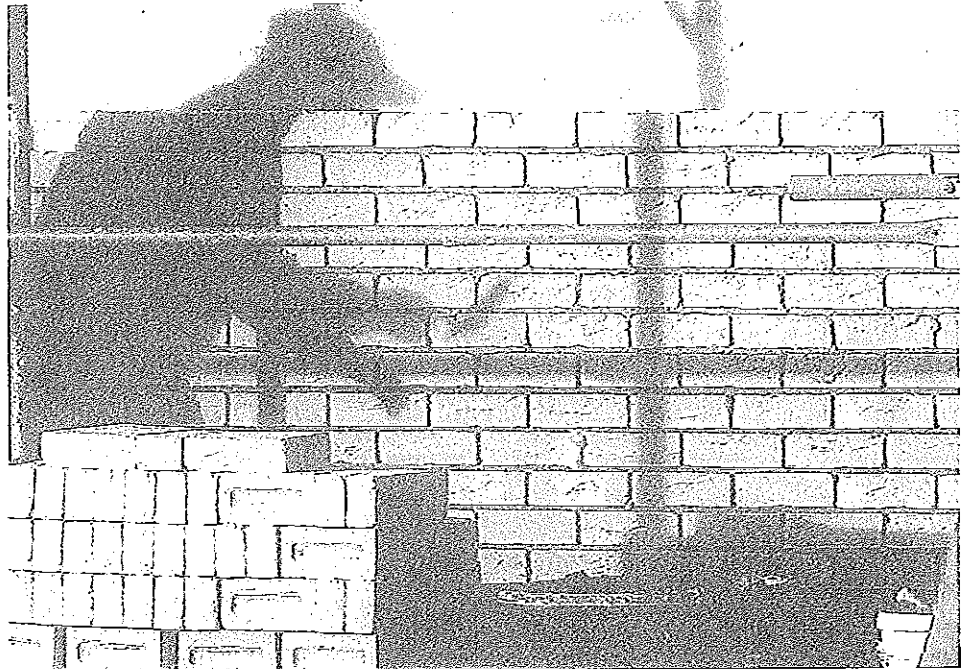
Ungeahnte Folgen der Schwarzarbeit

Ein Urteil des Bundesgerichtshofs von großer Bedeutung: Gerade im Baubereich kann die Unwirksamkeit von Schwarzarbeitsverträgen fatale Auswirkungen haben.

Von
Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 16. April. Schwarzarbeit lohnt sich nicht. Für keinen! Der Bausenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat dies nochmals ausdrücklich auch für denjenigen Unternehmer entschieden, der nach einer Schwarzgeldabrede nicht gezahlten Werklohn von der Auftraggeberseite einfordert (BGH, Urteil vom 10. April 2014, Az. VII ZR 241/13). Die Richter geben – in Fortführung ihrer bisherigen Rechtsprechung vom August 2013 (BGH, Urteil vom 1. August 2013, Az. VII ZR 6/13) – die eindeutige Maxime vor, dass ein auf einer Schwarzgeldabrede beruhender Vertrag nichtig ist. Das bedeutet für den Auftragnehmer: Hält sich der Auftraggeber an die getroffene Abrede nicht, kann der Schwarzgeldvergütungsanspruch nicht gerichtlich durchgesetzt werden.

Auf der anderen Seite hat der Auftraggeber, was die Begründung des Bauvertrages betrifft, keine Ansprüche auf Mängelbeseitigungsmaßnahmen, stellt sich späterhin heraus, dass die ausgeführten Arbeiten mangelhaft sind. Die gerichtliche Unterstützung wird auch hier dem Bauherrn – ob der gesamten Nichtigkeit des begründeten Werkvertrages – zu Recht versagt. Die gerade im gesamten Baubereich verbreitete Bereitschaft, werkvertraglich geprägte Arbeiten unter bewusster Missachtung der Umsatzsteuerpflicht ausführen zu lassen, hat aber nicht nur für die unmittelbaren Vertragsprotagonisten, die derartige nichtige Bauverträge begründen, das aufgezeigte Gefahrenpotential zur Folge. Sie trifft auch Ahnungslose, die erst späterhin leidvolle Lehren aus den als nichtig zu qualifizierenden Vertragsabreden ziehen müssen. Im Bauträgergeschäft wird dies insbesondere offenkundig, wenn Erwerber ihre Immobilie vom Bauträger kaufen. Zwar hat der Käufer gegenüber seinem Vertragspartner, dem Bauträger, Gewährleistungsansprüche, wenn sich nach der Abnahme der Bauträgerleistung



Schattenseite der Schwarzarbeit: Lohn und Schadensersatz sind nicht einklagbar.

Foto: ddp

gen die Immobilie als mangelhaft herausstellt. Sind hingegen die Ansprüche des Erwerbers gegenüber dem Verkäufer nicht durchsetzbar, da dieser sich in einer finanziell angespannten Lage befindet oder gar Insolvenz angemeldet hat, bleiben – ob häufig verwendeter vertraglicher Regelungen – vermeintliche Ansprüche des Käufers direkt gegenüber den ausführenden Unternehmern übrig, die der Bauträger zur Realisierung des Projektes eingeschaltet hat. Auch und gerade in diesem Bereich sind die Schwarzarbeit und das Umgehen der steuerrechtlichen Verpflichtungen keine Unbekannten.

Der Versuch des Erwerbers, gegenüber den ausführenden Einzelgewerken die Mängelhaftungsansprüche durchzusetzen, scheitert in der Praxis aus unterschiedlichen Gründen. Häufig erhält der Erwerber keine ausreichenden Handwerkerlisten einschließlich spezifizier-

ter Darlegungen zur Ausführung der Arbeiten. Die vertraglichen Absprachen zwischen dem Bauträger und den einzelnen Gewerkeunternehmern bleiben dann unbekannt, oder aber die weiterführende Recherche führt zu der Erkenntnis, dass die vertraglichen Abreden des Bauträgers mit dem jeweiligen ausführenden Handwerker eben gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen haben. Die Schwarzarbeit ist hier ein häufig anzutreffender Aspekt. Ist davon auszugehen, dass das zwischen dem Bauträger und dem eingeschalteten Handwerker begründete Vertragsverhältnis der absoluten Nichtigkeit unterfällt, so wird dies auch Auswirkungen auf den späterhin begründeten Anspruch des Erwerbers auf Mängelbeseitigung gegenüber dem ausführenden Unternehmer haben. Zwar ist dieser nicht direkter Vertragspartner des auftragnehmenden Handwerkers geworden. Die absolute Nichtig-

keit des begründeten Bauvertrages wird aber auch auf den Mängelhaftungsanspruch des Erwerbers ausstrahlen. Der ausführende Unternehmer, der sich einer nicht eingehaltene auftraggeberseitigen Schwarzgeldabrede ausgesetzt sieht, wird auch wenig Neigung verspüren, nun aus abgetretenem Recht noch Mängelhaftungsansprüche des Erwerbers bei nicht bezahlter Schwarzgeldforderung zu befriedigen. Folglich kann das Zurückgreifen auf den ausführenden Unternehmer beim Bauträgervertrag eine trügerische Sicherheit sein. Derartige Schwarzgeldabreden sind also – gerade bezogen auf die fünfjährigen, also lange währenden Mängelhaftungsansprüche – nachhaltig zu beachten, da sie weitreichende Folgen haben können.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).