

Baurecht – Schwarzarbeit = keine Gewährleistungsansprüche

Der schnellste und beste Weg, sich von sämtlichen Gewährleistungsansprüchen aus einem Bauvorhaben zu befreien ist die Frage: „Brauchen Sie eine Rechnung?“ und die Erwartung der Antwort „Nein“. Allerdings besteht dann die Gefahr, sich auf absehbare Zeit - mit vielleicht dem einen oder anderen Manager mit Geschäftsverbindungen in die Schweiz - in einer besonderen Form des betreuten Wohnens wieder zu finden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat festgestellt, dass bei einer Schwarzgeldabrede, d.h. der Unternehmer legt es auf den Verstoß an und der Bauherr erkennt dies und „geht mit“, der gesamte Vertrag nichtig ist.

Während der BGH früher noch die Ohne-Rechnung-Abrede teilweise gesondert geprüft hat und u.U. den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) zugelassen hat, reicht das jetzt wohl nicht mehr.

Der neue § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG) führt zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages.

Ohne Vertrag gibt es auch keine Gewährleistungsansprüche. Zur Linderung „unerträglicher Ergebnisse“ hat der BGH auf die Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung verwiesen.

BGH, Urt. v. 01.08.2013 – VII ZR 6/13

Stefan Bruns LL.M. (VUW, Wellington, NZ)

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bitte beachten Sie: Eine umfassende Beschreibung der relevanten Rechtslage ist hier nicht möglich. Die Darstellung ist verkürzt. Sie ersetzt keine rechtliche Beratung. Die Bearbeitung erfolgte mit der gebotenen Sorgfalt. Eine Haftung bleibt dennoch ausgeschlossen.