

Der Verkäufer eines Grundstückes handelt nicht zwingend arglistig, wenn er dem Käufer einen Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz verschweigt – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28.05.2021, V ZR 24/20

I.

Verkäufer von Grundstücken schließen fast ausnahmslos ihre Gewährleistung für Sachmängel vollständig aus. Tritt später doch ein Sachmangel auf, kann sich der Käufer auf diesen Mangel nur berufen, wenn der Verkäufer den Sachmangel arglistig verschwiegen hat. In der besprochenen Entscheidung hatte sich der BGH mit der Frage zu beschäftigen, ob der Käufer Gewährleistungsansprüche geltend machen kann, wenn der Verkäufer einen Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz verschwiegen hat.

II.

Die Klägerin erwarb von den Beklagten zu 1 und 2 ein Grundstück. Diese schlossen ihre Haftung wegen Sachmängeln in dem Kaufvertrag aus. Der Beklagte zu 1 hatte auf dem Grundstück ein Gebäude errichten lassen. Später stellte die Klägerin fest, dass das Gebäude keine Vertikalabdichtung gegen Feuchtigkeit aufwies. Außerdem ist das Gebäude teilweise durch Schwarzarbeit errichtet worden.

Die Klägerin will den Kaufpreis um knapp EUR 50.000,00 mindern. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das Berufungsgericht die Klage gegen den Beklagten zu 2 abgewiesen und den Beklagten zu 1 zur Zahlung von knapp EUR 35.000,00 verurteilt. Der Beklagte zu 1 hätte die Schwarzarbeit offenlegen müssen. Auf die Revision hin hat der BGH das Berufungsurteil zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Beklagte zu 1 hätte der Klägerin den Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz nicht offenlegen müssen. Offengelegt werden müssten alle Faktoren und Umstände, die der Sache selbst anhafteten, sowie auch alle Beziehungen der Sache zur Umwelt die nach der Verkehrsauffassung Einfluss auf die Wertschätzung der Sache haben. Ein Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz sei aber ein höchst persönlicher Vorwurf gegen den Veräußerer. Hieraus könne nicht abgeleitet werden, dass ein Mangel vorliege.

III.

1.

Wer Arbeiten an einem Grundstück durchführen lässt, insbesondere wie in der besprochenen Entscheidung ein Gebäude errichten lässt, muss an den beauftragten Unternehmer auch die damit verbundenen Steuern zahlen. Der Unternehmer seinerseits hat die angefallenen Steuern und Abgaben abzuführen. Immer wieder vereinbaren Auftraggeber und Auftragnehmer, dass die Arbeiten an der Steuer vorbei im Wege der Schwarzarbeit durchgeführt werden sollen. Auch in der besprochenen Entscheidung stellte sich heraus, dass das vorhandene Gebäude jedenfalls teilweise im Wege der Schwarzarbeit errichtet worden ist.

Ein Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz bedeutet aber nicht, dass dies dem Erwerber des Grundstückes offengelegt werden muss. Der Erwerber des Grundstückes kann hieraus keine Gewährleistungsrechte ableiten und insbesondere auch keine Ansprüche wegen arglistigen Verschweigens. Wie der BGH richtig ausführt, lässt der Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz keine Rückschlüsse darüber zu, ob die Arbeiten ordnungsgemäß oder mangelhaft ausgeführt worden sind. Beides ist möglich. Aus der Tatsache alleine, dass Schwarzarbeit vorliegt, kann daher nicht abgeleitet werden, ob ein Mangel vorliegt.

2.

a)

Eine Pflicht die Schwarzarbeit dem Erwerber zu offenbaren, lässt sich auch nicht aus der allgemeinen Definition von Arglist ableiten: Arglist setzt keine Betrugsabsicht voraus, sondern liegt vor, wenn für eine Vertragspartei erkennbar ist, dass die andere Vertragspartei einen Umstand nicht kennt und bei Kenntnis dieses Umstandes den Vertrag nicht oder nicht so abgeschlossen hätte, wie er tatsächlich abgeschlossen worden ist. Da der Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz nur den Veräußerer und den Unternehmer trifft, nicht aber den Erwerber und es dem Erwerber im Regelfall auch egal ist, ob Verträge zwischen Veräußerer und Unternehmer möglicherweise unwirksam sind, würde ein Erwerber in der Regel den Kaufvertrag auch nicht anders abschließen, wenn er wüsste, dass Schwarzarbeit vorliegt.

Dies kann aber anders sein, wenn der Veräußerer dem Erwerber die Gewährleistungsansprüche gegen die am Bau beteiligten Unternehmen abtritt.

**Beispiel:** Verkäufer V vereinbart mit Erwerber E, dass V in eigenem Namen und auf eigene Rechnung ein in seinem Eigentum stehendes Gebäude saniert und nach Abschluss der Sanierung E das Grundstück mit saniertem Gebäude verkauft. V beauftragt die Unternehmen B, E und F mit der Sanierung. Die Gewährleistung des V soll ausgeschlossen sein, dafür tritt V die ihm ggf. B, D und F zustehenden Gewährleistungsrechte ab. V hat mit B und F Schwarzarbeit vereinbart. Hätte E dies gewußt, hätte er nicht gekauft.

In dem Beispiel war es für E wichtig, ob er gegen B, D und F im Fall eines Sachmangels Gewährleistungsrechte geltend machen kann. Bei Schwarzarbeit bestehen keine Gewährleistungsrechte gegen das schwarzarbeitende Unternehmen. Im Beispiel gingen daher die Abtretungen gegen B und F rechtlich ins Leere. Hier machte die Schwarzarbeit für die Entscheidung des Erwerbers einen Unterschied.

b)

Nach der Definition von Arglist können die Informationspflichten des Veräußerers sehr weit reichen. Wenn eine Tatsache Einfluss auf die Willensentscheidung des Erwerbers haben kann ist im Zweifel eine Mitteilungspflicht anzunehmen.

**Wichtig:** Fragt der Erwerber explizit nach einem Umstand muss der Veräußerer wahrheitsgemäß antworten. Hätte der Erwerber in der besprochenen Entscheidung explizit danach gefragt, ob das Gebäude im Wege der Schwarzarbeit errichtet worden ist, hätte der Veräußerer wahrheitsgemäß antworten müssen, auch wenn er ungefragt dies nicht hätte offenbaren müssen.

3.

**Wichtig:** Vor der Frage, ob ein Gewährleistungsausschluss wegen Arglist nicht eingreift, ist zu prüfen, ob der Gewährleistungsausschluss überhaupt eingreift. Dies ist insbesondere notwendig, wenn es nicht um einen Sachmangel geht, sondern um einen Rechtsmangel. Ein Gewährleistungsausschluss, der sich ausdrücklich nur auf Sachmängel bezieht, erstreckt sich nicht automatisch auch auf Rechtsmängel. Es muss daher geprüft werden, ob auch Rechtsmängel ausgeschlossen sein sollen.

#### IV.

Hat der Veräußerer eines Grundstückes eine Tatsache, die Einfluss auf die Willensentscheidung des Erwerbers haben kann nicht offengelegt oder antwortet er auf eine Frage des Erwerbers unrichtig, kann Arglist vorliegen mit der Folge, dass ein Gewährleistungsausschluss nicht greifen würde. Ob im Einzelfall Arglist des Veräußerers vorliegt, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.