

Bauherren sollten Bauverträge immer prüfen lassen

Bauen ist ein komplexes Geschäft, und nur wenige Bauherren kennen sich mit den juristischen Fallstricken des Baurechts ausreichend aus meint der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Wer baut, der muss im Vorfeld viele wichtige und teure Entscheidungen treffen, wie etwa die Auswahl des richtigen Vertragspartners oder Grundstücks. Möchte er konventionell mit dem Architekten bauen, oder zieht er es vor, Planung und Bau seiner Immobilie an einen Schlüsselfertiganbieter zu vergeben. Je nach den persönlichen Vorstellungen müssen individuelle Bau- und Architektenverträge ausgehandelt und vereinbart werden. Der Anwalt unterstützt den Bauherrn bei der Vertragsgestaltung, hilft ihm Bedingungen abzuwägen und finanzielle und rechtliche Nachteile zu vermeiden. Gute Vertragsgestaltung im Vorfeld vermeidet bereits oft viel Ärger während der Bauzeit und der folgenden Gewährleistungsphase.

Besondere Bauträgerverträge haben es mitunter in sich. Sie werden vom Anbieter formuliert und berücksichtigen bei weitem nicht alle Interessen der Bauherren. Ein Anwalt kennt diese Fallstricke und wahrt die Interessen seines Mandanten. Er prüft beispielsweise, ob die im Bauvertrag vom Bauträger vorgeschlagenen Zahlungspläne den Vorgaben entsprechen oder den Käufer einseitig benachteiligen. Er klärt, ob alle Termine und Fristen im Vertragsentwurf eindeutig formuliert und die Bedingungen der Bauabnahme und Gewährleistung korrekt festgeschrieben sind. Auch, ob der Anbieter dem Bauherrn die nötigen Sicherheiten einräumt, klärt der jeweilige Anwalt im Interesse seines Auftraggebers.

Aber nicht nur das Bauen mit dem Schlüsselfertiganbieter birgt juristische Probleme, sondern auch der konventionelle Bau mit dem Architekten sollte sorgfältig vorbereitet sein. Wer mit dem eigenen Planer arbeitet ist gut beraten, wenn er einen ordentlichen Architektenvertrag schließt. Freundschaftliche Beziehungen oder die Übereinstimmung in gestalterischen Fragen alleine sind kein tragfähiges Gerüst der Geschäftsbeziehung, die über viele Monate schon einiges aushalten muss. Ein Vertrag dagegen, sachlich besprochen und vor Beginn der Planung unterzeichnet, regelt Pflichten und Rechte beider Seiten und beugt späteren rechtlichen Auseinandersetzungen vor.

Darüber hinaus unterstützt ein Rechtsanwalt notfalls seine Mandanten natürlich auch vor Gericht. Oder er hilft, Streitigkeiten als Schlichter zu lösen. Die ARGE Baurecht hat dazu die so genannte Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau)

entwickelt, ein erprobtes Instrument, um kleine Ärgernisse rechtzeitig zu klären, ehe daraus große, teure und langwierige Prozesse werden.

Der baujuristische Beistand ist nicht einmal sehr teuer. Anwälte sind Dienstleister und ihre Beratungshonorare frei verhandelbar. Erfahrungsgemäß liegt der Kanzleistundensatz für Bauberatung zwischen 200 und 300 Euro. Abgerechnet wird nach Zeitaufwand oder in Form einer vereinbarten Pauschale. Angesichts der oft sechsstelligen Bausummen und der erheblichen Risiken beim Hausbau, rechnet sich die Unterstützung durch den Rechtsanwalt auf alle Fälle.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de