

Hilfreiche Tipps zum Thema Baurecht

25.03.2014, 16:37 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Jus Rechtanwälte Schloms und Partner*
Presseagentur: *45Nord*



Rechtsanwalt Thomas Schmitt

Tipps für Bauunternehmen und Handwerksfirmen: Bedenken immer auch dem Bauherrn mitteilen!

Der Architekt ist traditionell Mittler zwischen Bauherr und Bauunternehmer. Viele Entscheidungen, gerade über Baudetails, werden bei Routinebegehungen auf der Baustelle zwischen Planer und Ausführendem besprochen und gleich umgesetzt. Der Bauherr möchte mit solchen alltäglichen Dingen meist auch gar nichts zu tun haben, dafür hat er schließlich „seine Leute“. Der „kurze Draht“ zwischen Architekt und Bauunternehmen birgt allerdings auch gewisse Risiken. Diese Risiken treten insbesondere dann zu Tage, wenn der Bauunternehmer wegen fehlender oder fehlerhafter Vorleistungen Bedenken anmeldet, oder, weil auch dem Architekten ein Fehler unterlaufen ist. Zwar kann der Bauunternehmer in so einem Fall pragmatische Lösungen zur Beseitigung des Problems vorschlagen und mit dem Architekten besprechen, er sollte seine Bedenken aber in jedem Fall auch dem Bauherrn mitteilen. Nur so kann sich der Bauunternehmer gegenüber seinem Auftraggeber absichern. Nicht verlassen sollte der Bauunternehmer sich darauf, dass der Architekt die Bedenken an den Bauherrn weiterleitet und die vorgeschlagenen Lösungen absegnen lässt. Es ist daher dringend wie folgt anzuraten: Bedenken sind immer an den Bauherrn persönlich zu richten und gegebenenfalls auch dessen persönliche Freigabe abzuwarten!

Tipps für Architekten und Ingenieure: Pläne nicht nur online aufbewahren!

Pläne werden heutzutage oft nur noch über bestimmte Internetplattformen zugänglich gemacht. Das ist hilfreich, denn die Plattformen, für die alle am Bau Beteiligten eine Lizenz bekommen, erlauben die laufende Kontrolle des Projektes: Wer hat wann was geändert, eingestellt, überarbeitet? Die praktische Onlinewelt hat allerdings auch ihre Tücken. Die Plattformen werden in der Regel nämlich nach Abschluss der Baumaßnahme geschlossen. Der Zugriff auf Pläne und Berechnungen ist dann den Beteiligten nicht mehr möglich. So sinnvoll die Plattformen also fürs Arbeiten sind, als Archiv taugen sie nichts. Weil aber der Planer bestimmte Aufbewahrungspflichten hat, kommen er um eine eigene

Dokumentation und die alte Papierakte nicht herum.

Tipps für private Bauherren: Wohnungskäufer sollten auf Bindefristen im Vertrag achten!

Altbauten werden häufig von Bauträgern saniert, in Wohnungen aufgeteilt und veräußert. Das ist ein lukratives Geschäft für die Investoren und eine Möglichkeit für Privathaushalte und Familien, an eine attraktive sanierte – zum Beispiel – Gründerzeitwohnung in der City zu kommen. Zum Kauf der Wohnung müssen die Käufer einen entsprechenden Kaufvertrag beim Notar abschließen. Diesen Vertrag sollten sie sich genau ansehen und idealerweise von einem Baurechtsanwalt erläutern lassen. Was nämlich die meisten Käufer nicht wissen: Während manche Verträge den Bauträger ab sofort binden, halten sich Bauträger gelegentlich auch ein Hintertürchen offen – eine Zustimmungsfrist, innerhalb derer sie den Vertrag annehmen oder auch ablehnen können. Viele Firmen sichern sich auf diese Art Kaufinteressenten, suchen aber parallel noch nach weiteren, möglichst solventeren Käufern, die bereit sind, für dieselbe Immobilie mehr zu zahlen. Je nachdem, wer am meisten bietet, der bekommt zum Schluss den Zuschlag des Bauträgers. Der andere geht leer aus, hat aber viel Ärger, weil er vielleicht schon die Wohnung gekündigt und die Finanzierung angeschoben hat. Lange Bindefristen sind also nicht im Interesse der Käufer. Das sieht auch der Bundesgerichtshof so. In seinem Urteil vom 27.09.2013 (Az.: V ZR 52/12) entschied der BGH: Vier Monate und zwei Wochen Wartefrist sind zu lang. Im konkreten Fall konnte sich der Käufer trotz Zahlung des Kaufpreises und jahrelanger Vermietung der Wohnung später auf das Nichtzustandekommen des Vertrages aus allein diesem Grund berufen. Er konnte den Kaufpreis zurückverlangen, musste allerdings im Gegenzug auch die Mieteinnahmen und die Wohnung zurückgeben. Das ist allerdings ein erheblicher Aufwand und keine gute Situation, wenn der Käufer selbst mit Familie in der Wohnung lebt oder leben möchte. Es ist daher jedem Kaufinteressenten wie folgt anzuraten: Den Kaufvertrag vor der Unterzeichnung von einem Baurechtsanwalt prüfen lassen, damit solche Fristen nicht unbemerkt bleiben.

Tipps für öffentliche Auftraggeber: Bei Großprojekten auch funktional ausschreiben!

Öffentliche Gebäude sollen nicht nur zweckmäßig, energieeffizient und preisgünstig, sondern auch repräsentativ sein. Deshalb planen in der Regel viele Behörden selbst und schreiben dann – nach § 7 VOB/A – die Arbeiten mit einem entsprechend detaillierten Leistungsverzeichnis aus. So behalten sie alles unter Kontrolle. Das muss nicht immer der beste und sinnvollste Weg sein. Gerade dann nämlich, wenn es weniger um die architektonische Gestaltung geht, sondern um die Funktion eines Bauwerks oder um die Funktion von notwendigen Zwischenschritten bei der Bauwerkserstellung, kann es sinnvoller sein, diese Funktionen pauschal beziehungsweise funktional zu beschreiben. Dies sieht auch die VOB/A in § 7 Abs. 13 vor, und zwar, wenn es nach Abwägen aller Umstände zweckmäßig ist, auch den Entwurf für solche Leistungen dem Wettbewerb zu unterstellen, um die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste Lösung der Bauaufgabe zu ermitteln. So hat beispielsweise das Oberlandesgericht Dresden (Urteil vom 26.02.2013, Aktenzeichen 9 U 123/12) entschieden, dass es für eine provisorische Autobahnverbreiterung zulässig war, eine hierfür ebenfalls notwendige Behelfsbrücke pauschal und ohne Planungsdetails auszuschreiben. Andere Beispiele können Wasserhaltung oder die Einrichtung der Baustelle sein. Immer, wenn es nicht um das Endergebnis geht, sondern um einzelne baubegleitende Baumaßnahmen, kann sich die funktionale Beschreibung rechnen: Die eigenen Planungskosten werden dabei gering gehalten, denn die potenziellen Auftragnehmer haben in der Regel die Planer und Konstrukteure an der Hand, um die Aufgabe zu erfüllen. Wichtig für den Auftraggeber ist in dem Fall die ausführliche Beschreibung der gewünschten Funktion, schon, damit sinnvolle und vergleichbare Angebote eingehen. Außerdem darf den Bietern kein ungewöhnliches Wagnis auferlegt werden. Ein erfahrener Baurechtsanwalt hilft bei der Ausschreibung.

Rechtsanwalt Thomas Schmitt, ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte, Augsburg (www.jus-kanzlei.de). Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Schlichter nach SOBau des Deutschen Anwaltverein (DAV). Er beschäftigt sich seit über 16 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Schmitt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE BauR).

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner ist eine der größten Anwaltskanzleien in Augsburg und Schwaben. Rechtsanwälte und Fachanwälte kümmern sich um die anwaltliche Beratung in den Gebieten Gesellschaftsrecht, Handelsrecht, Arbeitsrecht, Mietrecht, Wettbewerbsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Internetrecht und Insolvenzrecht.

News-ID: 785563 • Views: 600 (Stand: 09.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/785563/Hilfreiche-Tipps-zum-Thema-Baurecht.html>