

09.10.2020 - Rechtsanwlrte Dr. Schmidt & Gnther

Rechtsberatung fr Bauherren ? von der Grundstückssuche bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens - ein Checkliste von Rechtsanwlt Dr. Torsten Schmidt

In den unterschiedlichen Phasen stellen sich folgende Fragen (Checkliste):

1. Grundstücksbeschaffung

- Maklerrecht (Soll ein Makler beauftragt werden? Greift man auf mehrere Makler zurck? Fr was soll der Makler seinen Maklerlohn erhalten? Soll der Makler auch als Doppelmakler ttig werden?)
- Grundstckskauf (Welche Nebenabreden mssen mit beurkundet werden; fr welche Eigenschaften und Umstnde soll der Verkäufer haften? Ist das gewnschte Grundstck überhaupt bebaubar? Liegt ein noch glttiger Vorbescheid vor? Liegt das Grundstck im Innen- oder Außenbereich? Gibt es beim betreffenden Grundstck Baubeschrnkungen? Ist das Grundstck ausreichend erschlossen? bernimmt man bestimmte Belastungen [etwa Wegerechte, Leitungsfhrungsrechte]?)
- Vorkaufsrechte (Bestehen vertragliche, dingliche oder gesetzliche Vorkaufsrechte?)

2. Grundstcks- und Baufinanzierung

- Baukredit (Mit welchen Finanzierungsinstrumenten soll der Bau finanziert werden? Fr welche Aufwendungen drfen die Mittel aus dem Baukredit verwendet werden? Wie wird der Baukredit abgesichert? Mssen Bereitstellungsinsen gezahlt werden bei verspätetem Abruf und Bauverzögerungen? Welche Kndigungsmglichkeiten bestehen fr Kreditgeber und Kreditnehmer?)

3. Planungs- und Genehmigungsphase

- Bauordnungsrecht (Ist das Vorhaben verfahrensfrei oder nur anzeigepflichtig? Bedarf man einer Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder als Vollbaugenehmigung? Bindet im Hinblick auf Einzelfragen bereits ein Vorbescheid? Bedarf es für die Vorhabensverwirklichung einer Ausnahme oder Befreiung?)
- Probleme mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Welche öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die nicht im Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens enthalten sind, müssen außerdem beachtet werden?)

4. Bau- und Umsetzungsphase

- Architekten- und Ingenieurrecht (Für welche Leistungen und Leistungsphasen will man einen Architekten oder Ingenieur hinzuziehen? Sind bestimmte Planungsleistungen vom Bauträger- oder Generalbauunternehmervertrag mit umfasst? Welche Grundleistungen und welche besonderen Leistungen sollen vom Planer oder Bauüberwacher mit übernommen werden? In welchem Umfang soll eine Bauüberwachung erfolgen oder verzichtet man auf die Bauüberwachung?)
- Bauvertragsrecht (Was soll Inhalt des Bauvertrages, Generalbauunternehmervertrages, Verbraucherbauvertrages sein? Sind die Leistungen hinreichend genau beschrieben? Gibt es feste Ausführungsfristen? Wie verbindlich sind Zeit- und Terminpläne? Wie lang besteht eine Bindung an Preise oder gibt es Preiserhöhungsklauseln? Auf welche Weise soll die Abnahme erfolgen? Welche Rechtsfolgen treten bei Bauverzug ein? Welche Bauhandwerkersicherungen werden bereits vertraglich vereinbart oder könnten kraft Gesetzes geltend gemacht werden? Wie ist bei einem Sicherungsverlangen zu reagieren? Welche Gewährleistungssicherungen sind vereinbart? Wie werden Vertragsänderungen dokumentiert? Wann sind Abschlagszahlungen geschuldet? Wie erfolgt die Rechnungslegung und wann ist eine Rechnung prüffähig, wann ist die erbrachte Leistung mangelhaft? Wann ist die erbrachte Leistung abnahmefähig und wann kann eine Abnahme verweigert werden? Welche Rechte bestehen bei Bauverzug oder mangelhafter Erbringung der Leistung?)

Wer sorgfältig und bedacht an die Erfüllung seines Hausbauwunsches herangeht, sich frühzeitig und rechtzeitig informiert, wird auf viele dieser Fragen zur rechten Zeit auch die richtigen Antworten finden. Zur Sorgfalt des Bauherren gehört in der Regel auch, sich bei komplexen Vertragsgestaltungen rechtlich beraten zu lassen. Deuten sich Probleme an, ist es auch immer sinnvoll, rechtzeitig anwaltliche Beratung hinzuzuziehen. Gerade die Geltendmachung eigener Rechte setzt oftmals ein bestimmtes Prozedere (angemessene Fristsetzung, Abmahnung und Androhung bestimmter Rechte) voraus. In jedem Fall sinnvoll ist es, für unvorhergesehene Auseinandersetzungen (die fast bei jedem Bauvorhaben auftreten!) ein kleines finanzielles Polster auch für rechtliche Beratung einzuplanen. Denn häufig sind Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauvorhaben auch von Rechtsschutzversicherern nicht oder nicht vollständig gedeckt.

Dr. Torsten Schmidt
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Agrarrecht
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte Dr. Schmidt & Günther,
 Ringstr. 18-20, 04703 Leisnig
www.schmidt-guenther-rechtsanwaelte.de

<https://www.apraxa.de/recht/bau-und-architektenrecht/bauvertragsrecht/1022/rechtsberatung-fuer-bauherren-von-der-grundstueckssuche-bis-zur-fertigstellung-des-bauvorhabens-ein-checkliste-von->

