



Riekert & Schmidtke®
Rechtsanwaltskanzlei

Immobilien sind traditionell eine wichtige Geldanlage und bieten gegenüber anderen Anlageformen wesentliche Vorteile wie z. B. Inflationsschutz und Wertstabilität. Für den Kapitalanleger wie auch für den Eigennutzer ist der Erwerb einer Immobilie jedoch beinahe immer mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Umgekehrt ist auch die rechtliche Stellung der Bauunternehmen und

Bauträger bereits deshalb problembehaftet, weil die Komplexität der technischen und rechtlichen Zusammenhänge oft unterschätzt werden. Die oft beklagte schlechte Zahlungsmoral vieler Auftraggeber ist jedoch nicht selten auch das Ergebnis einer mangelhaften rechtlichen Absicherung, die wiederum auf fehlender oder unzureichender Beratung beruht. Während auf Seiten der Bauherren ein zunehmender Trend zur Wahrung der eigenen Rechtsposition zu beobachten ist, verlassen sich Handwerksbetriebe noch zu oft auf unsichere Absprachen; dies kann sich wegen der werkvertraglichen Vorleistungspflicht negativ auswirken.

Sicherung von Vergütungsansprüchen

Die vielfältigen gesetzlichen Bemühungen zur Regelung einer besseren Möglichkeit der Absicherung bauvertraglicher Ansprüche bei BGB-Werkverträgen und VOB/B-Verträgen haben bislang in der Praxis nichts daran geändert, dass ein Auftraggeber dem Auftragnehmer die berechnete Vergütung vorenthalten und diesen dadurch in große Schwierigkeiten bringen kann.

Denn die gerichtliche Durchsetzung von werkvertraglichen Vergütungsansprüchen ist in der Regel langwierig. Verantwortlich dafür sind unter anderem die häufig vorgebrachten Mängelabweisungen, die kosten- und zeitraubende Sachverständigenurteile erforderlich machen. Der Bauunternehmer sollte daher den wesentlichen Teil der Vergütung bereits als Abschlagszahlung abrechnen, bevor die Leistung fertig gestellt ist.



Sonst wirkt sich die Schwierigkeit der Anspruchsdurchsetzung unter Umständen so aus, dass im Interesse einer zeitnahen Regelung im Vergleichsweg auf einen Teil des Anspruchs verzichtet werden muss.

Bauträgerprojekte

Die Errichtung von größeren

Wohnanlagen erfolgt oft über Bauträger, die einzelne Eigentumswohnungen als Teileigentum an Eigennutzer verkaufen und an eine Wohnungseigentümergemeinschaft übergeben.

Da vielfach die Erwerber die Wohnung noch vor Baubeginn kaufen, besteht viel Streitpotential, insbesondere wenn die Baubeschreibung unzureichend ist. Deshalb sollte hier ganz besonders auf eine sorgfältige Vertragsgestaltung geachtet werden. Nur ein Rechtsanwalt, der selbst auch Prozeßerfahrung im Baurecht hat, weiß, worauf es hierbei ankommt.

Grundpfandrechte

Bei einer Finanzierung von Immobilieninvestitionen aller Art werden meist zur Sicherung der Bank Grundschulden bestellt. Neben der Grundschuld gibt es aber noch eine Vielzahl von Grundpfandrechten, mit denen praxisrelevante Gestaltungen möglich sind, wie z. B. des Wohnrecht in Anteilsverträgen.

Aktuelle Entwicklungen

Im Immobilienmarkt der neuen Bundesländer ist nach der intensiven Bautätigkeit in den neunziger Jahren und einer gewissen krisenhaften Entwicklung zwischenzeitlich festzustellen, dass eine Stabilisierung der Mieten und damit der Grundstückswerte eingetreten ist. Mit verantwortlich hierfür ist der geförderte Rückbau von nicht mehr benötigten und leer stehenden Wohnanlagen. Allerdings ist das Vertrauen vieler westdeutscher privater Anleger in den hiesigen Immobilienmarkt nachhaltig

geschädigt worden; viele Privatpersonen haben aufgrund von steuerlichen Überlegungen Immobilien erworben und teilweise erhebliche Verluste erlitten. Auch ausländische Finanzinvestoren haben sich in Folge der aktuellen Krise eher zurückgezogen. Diese Situation bietet allerdings gerade in Zusammenschau mit dem niedrigen Zinsniveau recht gute Einstiegschancen. Interessant sind vor allem Immobilien, die von Kapitalanlegern mit Verlust verkauft werden müssen.

Kosten und Gebühren

Da im außergerichtlichen Bereich die Gebühren nahezu frei vereinbart werden können, gehört die Klärung der Gebührenfrage zu jeder guten Beratung.

Die Transparenz von Rechtsanwaltsgebühren wird am ehesten durch Zeithonorarvereinbarungen erreicht. Bei laufender Zusammenarbeit hat es sich bewährt, monatliche Pauschalbeträge zu vereinbaren; hierdurch wird der Abrechnungsaufwand minimiert und für den Mandanten wird die Kalkulation erleichtert