



GÜNTER ADRIANS
RECHTSANWALT
Berliner Allee 57, 40212 Düsseldorf
Hindenburgstraße 1, 41352 Korschenbroich

Wege zur eigenen Immobilie

16.08.2017

Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist angesichts andauernd niedriger Zinsen und fehlender Anlagealternativen ungebrochen. Über die rechtliche Konstruktion, die Risiken und die Rolle der beteiligten Protagonisten herrscht weitgehend Unkenntnis. Im Folgenden werden die Rolle der Beteiligten und verschiedene rechtliche Konstruktionen beim Erwerb einer Immobilie skizzenhaft dargestellt.

Die Beteiligten:

Architekt: Aufgabe des Architekten ist die Planung eines Objektes (z.B. Einfamilienhaus) sowie die Beaufsichtigung der mangelfreien Umsetzung der Planung durch die Bauhandwerker. Wegen seiner vielfältigen Beratungs- und Kontrollfunktionen wird der Architekt auch als „Sachwalter“ des Bauherrn bezeichnet. Seine Vergütung erfolgt nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure), wobei ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Baukosten und der Honorarhöhe besteht.

Bauträger: Charakteristisch für den Bauträger ist die „schlüsselfertige“ Errichtung eines Objektes auf einem eigenen Grundstück des Bauträgers zu einem Festpreis.

Generalunternehmer (GU): Der Generalunternehmer verpflichtet sich zur schlüsselfertigen Herstellung eines Bauwerks auf dem Grundstück des Bauherrn. Der GU übernimmt in der Regel keine Planungsaufgaben, sondern koordiniert die verschiedenen Gewerke seiner Subunternehmer.

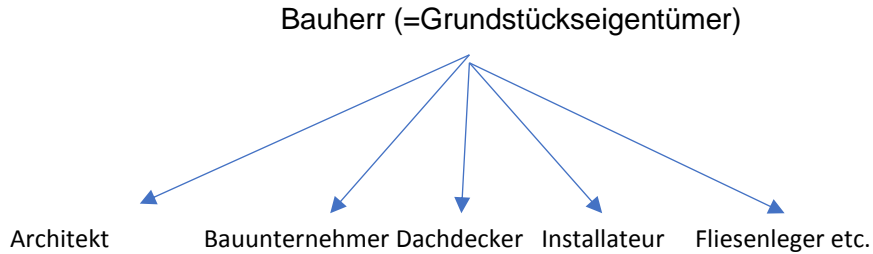
Generalübernehmer (GÜ): Im Unterscheid zum Generalunternehmer übernimmt der Generalübernehmer auch die Planung des Bauwerks.

Notar – Anwalt: der Notar ist für die rechtssichere Gestaltung von Verträgen verantwortlich. Er muss Grundstückskaufverträge und Bauträgerverträge (Erwerb einer Immobilie vom Bauträger) beurkunden. Der Notar ist kein Parteivertreter, d.h. berät die Parteien nicht über Risiken eines Vertrages.

Im Gegensatz zum Notar ist der Anwalt Interessenvertreter: er hat die Interessen seines Mandanten zu vertreten und ihn über Vor- und Nachteile eines Vertrages aufzuklären.

Gestaltungsmöglichkeiten:

1. Der konventionelle Weg:

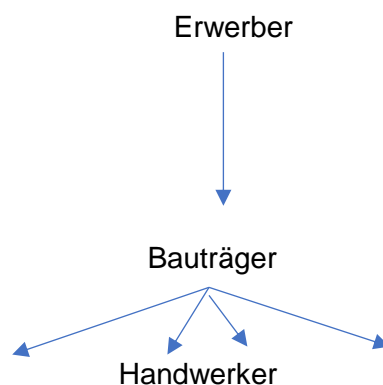


Der Bauherr erwirbt ein Baugrundstück und beauftragt einen Architekten mit der Planung. Auf der Grundlage von Angeboten, die der Architekt namens des Bauherrn einholt, beauftragt der Bauherr diverse Handwerker mit der Ausführung.

Vorteil: größtmögliche Entscheidungsfreiheit, was die individuelle Gestaltung betrifft.

Nachteil: zwischen Bauherrn und jedem ausführenden Handwerker kommt ein neuer Vertrag zustande. Bei Baumängeln kann die Frage der Verantwortlichkeit schwierig zu beurteilen sein. Es besteht ferner eine relativ große Kostenunsicherheit. Dem Architekten kommt in dieser Variante eine überragende Bedeutung zu.

2. Erwerb vom Bauträger



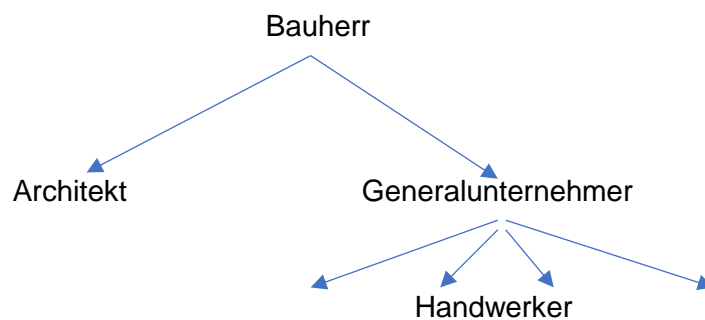
Der Bauträger bietet die Errichtung eines „schlüsselfertigen“ Hauses auf einem Grundstück an, das in seinem Eigentum steht. Da der „Bauträgervertrag“ sowohl den Kauf eines Grundstücks als auch eine Bauverpflichtung umfasst, muss er vom Notar beurkundet werden. Die Bezeichnung als „Kaufvertrag“ ist irreführend, weil

auf den Vertrag weitgehend die Vorschriften des Werkvertragsrechts Anwendung finden.

Vorteil: Kein Koordinierungsaufwand bei der Realisierung. Leichte Zuordnung der Verantwortlichkeit bei Baumängeln. Große Kostensicherheit.

Nachteil: Wenig Spielraum für individuelle Gestaltung. Hohes Risiko bei einer Insolvenz des Bauträgers. Da Planung und Realisierung aus einer Hand erfolgen, fehlt die Kontrolle bei der Umsetzung.

3. Beauftragung eines Architekten und eines Generalunternehmers:

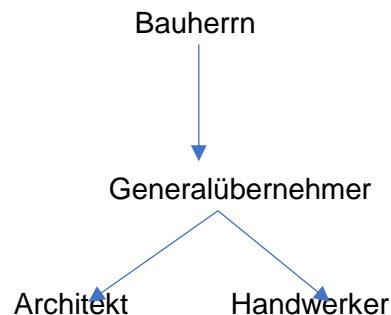


Der Bauherr beauftragt einen Architekten mit der Planung. Die Vergabe der Gewerke erfolgt an einen Unternehmer (GU), der seinerseits die einzelnen Gewerke an Handwerker untervergibt.

Vorteil: Reduzierung der Vertragsverhältnisse und dadurch leichtere Zuordnung der Verantwortlichkeit für Baumängel. Hohe Kostensicherheit, da in der Regel ein Pauschalpreis vereinbart wird.

Nachteil: Die Kosten der Einzelgewerke sind mangels Vergabe nicht vergleichbar. Unter Umständen höhere Kosten durch GU-Aufschlag.

4. Beauftragung eines Generalübernehmers:



Der Generalübernehmer übernimmt nicht nur die Realisierung, sondern auch die Planung des Objektes.

Vorteil: Relativ große Kostensicherheit. Kein Koordinierungsaufwand.

Leichte Zuordnung der Verantwortlichkeit für Baumängel

Nachteil: Fehlende Kontrolle durch einen unabhängigen Architekten.

Fazit:

Ein Bauvorhaben ist ein langer und komplexer Prozess mit vielen Beteiligten. Die reibungslose Realisierung hängt in hohem Maße von rechtlichen Fragestellungen ab. Das Geflecht vertraglicher Beziehungen ist für einen juristischen Laien nur schwer zu durchschauen. Die Kosten einer anwaltlichen Beratung sind im Verhältnis zu den finanziellen Verpflichtungen, die mit dem Erwerb bzw. dem Bau einer Immobilie verbunden sind, gering.