



Dieter Brehmer, Rechtsanwalt

# Wer ein Haus baut, sollte sich rechtlich absichern!

Wer baut, muss Vieles beachten. Eine fundierte Rechtsberatung ist der allererste Schritt. Fallstricke lauern in jeder Vertragsgestaltung – erst die Rechtsberatung und dann der Vertragsabschluss; das ist die richtige Reihenfolge! Experte für Baurecht ist Rechtsanwalt Dieter Brehmer. Gut 70 Prozent seiner Mandanten lassen sich in ihren Bau- und Architektensachen durch ihn vertreten. TOP Magazin traf sich mit ihm in seiner Kanzlei auf dem Gelände der Dresdner ZEITENSTRÖMUNG®, um über mögliche Gefahren beim Planen und Bauen zu sprechen.

**TOP:** Warum braucht man einen erfahrenen Anwalt im Baurecht?

Dieter Brehmer: Bauträger, Architekten und alle Bauunternehmen haben viel Erfahrungen mit ihren Unternehmungen gesammelt und damit zahlreiche Gerichtsverhandlungen hinter sich gebracht. Sie wissen genau, wie ihre Verträge zu gestalten sind! Sie offerieren problemloses und leichtes Bauen; gutes Haus gegen gutes Geld. Schockierende Dinge passieren hierbei täglich. Ein junges Ärztehepaar kaufte von einem Bauträger

eine Penthouse-Wohnung: Wert 1,5 Millionen Euro! Durch den Notarvertrag haben sie sich in Sicherheit gewährt. Dieser hat sie nicht geschützt. Die Bedeutung der Baubeschreibung ist leider von dem Paar klar verkannt worden – die Werbung hat ihnen den Blick verstellt. Seit 1 ½ Jahren können sie nicht einziehen – statt der Luxuswohnung gibt es Qualität einer billigen Sozialwohnung. Der Bauträger hat den Gewinn eingesteckt und ist über alle Berge. Unvorstellbare 200 Mängel hat er nicht mehr beseitigt. Und nun? Jahrelange Prozesse führen...

**TOP:** Rechtsberatung bei der Vertragsgestaltung ist also eine wesentliche Dienstleistung. Wie wichtig ist die Beratung während des Bauvorgangs?

Dieter Brehmer: Besonders schlimm wird es bei akuten Baumängeln. Aktuell betreue ich einen Kindergarten – geplant für eine Million Euro. Jetzt liegen die Mehrkosten bereits bei 1,7 Millionen Euro. Falsche Architektenplanung, schlampige Bauausführung hätten im Vorfeld vermieden werden können. Als der Schaden immens war, kam der Bauherr.

Foto: Volker Meztler

**TOP:** Warum gehen die Leute nicht gleich zum Anwalt?

Dieter Brehmer: Ein Problem sehe ich in der Vergütungsverordnung. Vor Jahrzehnten, als ich mit dem Praktizieren angefangen habe, war Rechtsberatung noch fester Bestandteil der Vergütung. Der Gesetzgeber hat die Rechtsberatung herausgenommen. Diese muss zusätzlich verhandelt werden. Nicht nur Anwälte, auch die Bauherren scheuen das – sie befürchten hohe Kosten. Bedenken Sie: Bauvorhaben sind komplex. Kostengünstig für beide Seiten kann es nur zu Beginn eines Vorhabens sein. Kommt es vor Gericht, dann sind Beträge zu bezahlen für Sachverständige, Gericht etc.... Meist das vier bis fünffache des anfangs Erforderlichen. Ein weiteres Argument für eine frühzeitige Rechtsberatung ist, die Vertragspartner lassen sich anfangs noch führen, sie wollen ja Ihr Geld; hierfür macht man einiges. An dieser Stelle kann ich bei geringem finanziellen Aufwand für Sie noch viel bewirken.

**TOP:** Vertreten Sie nur die Bauherren oder auch die anderen Parteien?

Dieter Brehmer: Alle. Daher kenne ich die Probleme der Architekten und Bauträger. In Fallstricken verheddern sich häufig auch Bauhandwerker und nicht zuletzt die Bauherren. Mit diesem Wissen aus der jahrzehntelangen Erfahrung heraus konnte ich vielen meiner Mandanten erfolgreich helfen.

**TOP:** Welche Rolle spielt die Gewährleistungsbürgschaft bzw. die Fertigstellungsbürgschaft?

Dieter Brehmer: Die Gewährleistungsbürgschaft sichert die Beseitigung der Mängel. Die Bank als Bürge hat logischerweise kein Interesse, für die Bürgschaft einzustehen – deshalb Vorsicht; auch hier müssen Sie häufig Ihren Anspruch vor Gericht durchsetzen. Das gilt auch für die Fertigstellungsbürgschaft. Sollte eine Firma wegen Insolvenz ausfallen, müsste eine Firma fertig bauen. Klar ist, dass diese Firmen sich häufig sträuben, weil sie dann auch noch die Gewährleistung der insolventen Firma mit übernehmen müssen. Meist kommt es in diesem Fall zu hohen Preisaufschlägen.

**TOP:** Welche Konstellationen der beteiligten Parteien bei einem Bauvorhaben würden Sie empfehlen?

Dieter Brehmer: Häufig genug sieht man ein Angebot, aus dem sich ein Wunsch entwickelt – aus dem Wunsch wird ein Vertrag. Während der Realisierung des Vorhabens wird klar, was man dann wirklich will – zu spät. Suchen Sie sich einen Architekten oder Bauingenieur, den Sie sowieso brauchen werden oder kommen Sie zu mir. Mein Bauingenieur, Ralf Arlt, steht auch Ihnen zur Verfügung. Er ist Spezialist. Mit seinem technischen Wissen gestalten wir Verträge. Sollte ein Bauvorhaben bereits aus dem Ruder gelaufen sein, sind wir als Team erprobt und erfolgreich.

**TOP:** Was gilt es bei der Baufinanzierung in der Kommunikation mit der Bank zu beachten?

Dieter Brehmer: Die Zinsen sind niedrig. Eine verführerische Zeit, um gerade jetzt ein Haus zu bauen. Aus meiner Sicht beraten

Banken nicht ausreichend. Sie prüfen zwar die Einkommenslage und den von den Häuslebauern vorgeschlagenen Bauplan, aber verschweigen meist, dass mit großer Sicherheit allein schon für Rechtsstreitigkeiten mindestens noch zehn Prozent Mehrkosten hinzukommen. Das sollte auf alle Fälle von Anfang an mit einkalkuliert sein. Eine Rechtsschutzversicherung kommt für Streitigkeit am Bau nicht auf. Das von Ihnen bis auf die letzte Rate bezahlte Haus wird oft nicht fertig gestellt, weil Sie Mängel entdeckt haben. Zusatzkosten sollen Sie auf einmal zahlen. Hier steckt Erpressungspotenzial. Der Situation sind Sie nur gewachsen, wenn das Vorhaben nicht auf Kante genäht ist. Nach zehn Jahren – längere Laufzeiten sind selten – steht eine Nachfinanzierung an. Sie sollten sich sicher sein, dass Sie einen höheren Zinssatz dann verkraften können. PD ■

DIETER BREHMER, RECHTSANWALT

Fachanwalt für Arbeitsrecht | Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Sozialrecht | Supervision | Coaching

ZEITENSTRÖMUNG®

Gebäude 32, Königsbrücker Straße 96, 01099 Dresden  
Telefon 0351 256 86 10, anwalt@ra-brehmer.de



Foto: Volker Meztler