

Bau- und Architektenrecht

Das Bau- und Architektenrecht als Teil des Immobilienrechts – hiermit sind eine Reihe unterschiedlicher Rechtsgebiete gemeint, die sich primär mit Immobilien befassen – beschreibt nicht nur das Rechtsverhältnis zwischen dem privaten „Häuslebauer“ und einem Bauunternehmen/einem Bauträger, sondern generell die Rechtsbeziehungen der am Bau beteiligten Personen, einschließlich der Bauherren (im juristischen „Besteller/Auftraggeber“). Abzugrenzen von dem privaten Bau- und Architektenrecht, wenn auch teils ineinandergreifend, ist das öffentliche Baurecht, was mitunter seinerseits noch in das öffentliche Bauplanungsrecht und u.a. das Bauordnungsrecht untergliedert wird.

Das private Bau- und Architektenrecht ist immer dann angesprochen, wenn es um rechtliche Beziehungen und Ansprüche von Bau Beteiligten geht, die sich bei der Durchführung von Bauvorhaben und Verkaufträgen gleichrangig (Auftraggeber und Auftragnehmer) gegenüberstehen. Hierbei wird regelmäßig von privaten und öffentlichen Auftraggebern, Bauunternehmen, Architekten und Sonderfachleuten auszugehen sein. Zumeist geraten die Parteien noch während der Bauphase in Streitigkeiten über Vergütungs-/Honorarfragen oder dem Vorhandensein von Mängeln. Der/Die im Bau- und Architektenrecht tätige Rechtsanwältin hat jedoch nicht nur solche Fragen aufzuklären, sondern mitunter auch über Fragen aus dem Nachbarrecht sowie über die Vergabe von öffentlichen Bau- und Planungsaufträgen zu beraten. Die Tätigkeit eines/-er Fachanwaltes/-ältin für Bau- und Architektenrecht ist vielschichtig und reicht von der einfachen Beratung über die baubegleitende Tätigkeit bis hin zur Mediations- und Prozessvertretung.

Sämtliche genannten Teilbereiche sind durch ein Zusammenspiel bautechnischer Vorgänge unter Verknüpfung der dazu nötigen rechtlichen Gesichtspunkte stets geprägt. Der/Die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht wird dabei in der Regel auf die Fachexpertise der am Bau Beteiligten zurückgreifen, um mögliche Problembereiche im Vorfeld zu erkennen und nötigenfalls mit Rat zur Seite stehen. Dieses Zusammenspiel von Technik und Recht macht die Tätigkeit des im privaten Bau- und Architektenrecht tätigen Anwalts häufig sehr interessant und zuweilen lebhaft. Sie hilft gerade bei komplexen Sachverhalten und setzt dort an, wo Prozesse zum Stocken kommen. Gerade die baubegleitende Tätigkeit hat in den vergangenen Jahrzehnten gezeigt, wie wichtig die rechtliche Verknüpfung mit dem tatsächlichen Geschehen am Bauvorhaben ist. Probleme können bereits dort angegangen werden, wo sie entstehen. Es können Lösungen entwickelt werden, die den Bauprozess weiter vorantreiben können. Ein Werkvertrag stellt sich auch immer als „Kooperationsverhältnis“ dar. Ziel sollten nicht langwierige Rechtsstreitigkeiten sein, sondern die Erfüllung der wechselseitigen Pflichten.

Sollte ein Streit und ein Prozess jedoch nicht vermeidbar sein, ist das Bau- und Architektenrecht von umfangreichen Vorgängen und zahlreichen Unterlagen geprägt. Hier kann sich das frühe Einschalten und kontaktieren des im Bau- und Architektenrecht tätigen Anwalts lohnen. Dieser ist in der Lage, die Problembereiche einzugrenzen und im Sinne eines erfolgreichen Verlaufes der Auseinandersetzung anzusetzen und zu agieren.

Wir unterstützen Sie umfassend in allen vorgenannten Bereichen mit unserer jahrelangen Fachexpertise und sind Ihr Ansprechpartner für Ihre rechtliche Baubegleitung. Sprechen Sie uns frühzeitig an, so dass wir Ihre Fragen gemeinsam klären können. Vereinbaren Sie dazu gerne einen ersten Beratungstermin über unser Sekretariat.

Marcus Kretschmer

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht