

... über den Tellerrand hinaus


„Nur Makler“ sein ist out. In ist der Servicer und Researcher. „Maklerfirma“ nennen sich immer weniger Vermittler – lieber ist man schon Immobilienberater. Gut, dass sich dieser Anspruch durchsetzt. Und tatsächlich werden die Dienstleistungsangebote von Immobilienmaklern immer breiter. Mein Fall geht daher heute der Frage nach, was es mit dem so genannten „Juristischen Projektmanagement“ auf sich hat und welche Schlüsse Makler daraus ziehen.

Wer von Immobilienprojekten spricht, denkt an Stuttgart 21, Elbphilharmonie und Berliner Flughafen. Eine Nummer kleiner haben viele Regionen ihr eigenes Katastrophenprojekt. Diesen ist gemein, dass sie mit Vokabeln wie „Missmanagement“, „Bauverzögerung“, „Kostenexplosion“ oder „Wutbürger“ verbunden sind. Ergebnis all dieser Problemexzesse: Mehrkosten für Steuerzahler, Projektbeteiligte oder beide. Dass Großprojekte aus dem Ruder laufen, hat spezielle Ur-

Ein Klassiker: Ein Nachbar erwirkt einen Baustopp, weil er meint, ein Fluchtweg aus seinem Gebäude werde durch den Neubau versperrt. Bei einem Sanierungsprojekt spielt ein Ladenmieter verrückt, weil seine Nutzungsmöglichkeiten durch den Umbau angeblich beeinträchtigt werden. Auch nicht selten: Der Investor bittet mehrere Architekten um Vorschläge, Entwürfe und Angebote. Er übersieht dabei, dass vermeintliche Akquiseleistungen bereits Aufträge sein

gebunden können Projektjuristen in Konfliktfällen rechtzeitig Lösungen erarbeiten, aufwändige Gerichtsverfahren vermeiden und Bauvorhaben glücklich zu Ende führen.

Makler als Projektbegleiter

Makler sind zunehmend in Planung und Durchführung von Bauprojekten sowie deren Vermarktung einbezogen. Es spricht also vieles dafür, wenn sich auch „Vertriebler“ mit den Vorzügen eines juristischen Projektmanagements befassen. Das gilt nicht nur für Großprojekte. Gerade kleine regionale Investoren, etwa eines Mehrfamilienhauses, benötigen noch mehr als der bundesweit agierende Projektentwickler eine Projektbegleitung, um die steuer-, gesellschafts-, miet-, kauf- oder baurechtlichen Aspekte von Anfang an professionell zu steuern. Spezialisierte Kanzleien bieten solche Leistungen standardisiert an, und zwar für die erste Projektberatung oder die Erstellung der notwendigen Vertragsmuster häufig zu Pauschalpreisen. Vermittler mit Kenntnissen über juristisches Projektmanagement punkten im Wettbewerb, weil sie über ihren Tellerrand hinausschauen. 

Gerade regionale Investoren benötigen eine Projektbegleitung, um die steuer-, gesellschafts-, miet-, kauf- oder baurechtlichen Aspekte von Anfang an professionell zu steuern.

sachen in der von niemandem mehr zu überblickenden Komplexität. Aber auch bei kleineren Vorhaben, wie etwa dem Bau eines 10-Parteien-Wohnhauses, können Pleiten, Pech und Pannen für den Investor vergleichbare, häufig existenzielle Folgen haben.

Fehler, Scheitern, Ignoranz

Hierzu ein paar Beispiele aus unserer eigenen Praxis: Der Bauherr stellt nach Baubeginn fest, dass Architekt und Baugenehmigungsbehörde (!) Baulasten zu Gunsten des Nachbarn übersehen haben, so dass das geplante Gebäude mitten auf einer für Stellplätze reservierten Fläche errichtet wird. Oder: Ein Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg soll weichen; weil die beabsichtigten Sprengungen erhöhte Lärmemissionen auslösen, muss nach Nachbarprotesten kostenintensiv alternativ abgebrochen werden.

können, und muss anschließend doppelt bezahlen. Last not least: Ein Bauvorhaben scheitert bereits in der Planungsphase, weil Gedankenspiele des Investors und Vorgaben des Denkmalschutzes vermeintlich nicht übereinstimmen.

Das Übel an der Wurzel packen

An all diesen Stellen setzt juristisches Projektmanagement an. Bau- und Immobilienanwälte packen das Übel an der Wurzel. Sie nehmen Bauvorhaben umfassend unter die Lupe, um Fehler von vornherein zu vermeiden. Sie prüfen die Grundbedingungen für ein profitables Projekt sowie dessen Machbarkeit und helfen, zusätzliche Kostenfaktoren frühzeitig zu erkennen. So sparen sie dem Bauherren Zeit, Kosten und Risiken. Ihre Erkenntnisse lassen sie in die vielfältigen Verträge für Bau, Kauf, Miete, Nachbarn etc. einfließen. So ein-

Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei bethge | immobilienanwälte: „100 % Immobilienrecht“ – www.bethge-legal.com

