

KANZLEI VÖLKER

Wenn der „Toleranzfußboden“ nicht mehr tolerierbar ist

Kaltenkirchen (Is/völ) Angesichts noch immer niedriger Bauzinsen und steigender Mieten träumen viele Menschen den Traum vom eigenen Haus. Die eigenen vier Wände sollen die Lebensqualität der ganzen Familie erhöhen und können ein wichtiger Baustein der Altersabsicherung sein. Sie können aber auch der vorläufige Anfang vom Ende eines glücklichen Lebens bedeuten.

Nur wenige Menschen erleben einen problemlosen Hausbau und die meisten sind auch nach Jahren noch voller Erinnerung an das, was sie während des Hausbaus erleben mussten. Zumeist begibt sich der private Bauherr auf Terrain, welches er weder juristisch noch baufachlich auch nur ansatzweise überblickt. Unwissenheit ist auch beim Hausbau gefährlich.

Solide Finanzierung als Grundlage

Bei der Finanzierung und den Darlehensverträgen, die zumeist über Grundschulden gesichert werden, wissen nur wenige „Häuslebauer“, worauf sie sich einlassen. Nicht selten wird die eigene, möglichst über Jahrzehnte gesicherte finanzielle Leistungsfähigkeit überschätzt. Die Banken stehen im Wettbewerb miteinander und nicht jeder Bankberater nimmt den Beratungsauftrag ernst. Im Fall einer finanziellen Krise, die jeden treffen kann, muss von Anfang an klar sein, was droht und ob es Auswege gibt. Es ist daher wichtig, die Darlehensverträge und Sicherungsabreden zu verstehen, bevor man unterschreibt. Wer Begriffe wie „dingliche Haftung“, „Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung“ und „persönliche Haftung“ aus der Grundschuldbestellungsurkunde oder Sicherungsabrede nicht versteht, sollte sich bereits vor dem Beurkundungstermin juristisch beraten lassen. Auch eine juristische Prüfung der Darlehensverträge kann sinnvoll sein, bevor der Gang zum Notar angetreten wird.

Bauträger, Bauunternehmer und Handwerkerleistung

Ist die Finanzierung in trockenen Tüchern und der Bauplatz gefunden, kommt die nächste Hürde: der



Carsten Ulrich Völker: „Ein persönliches Vertrauensverhältnis zwischen Mandant und Anwalt bildet die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.“

Bauvertrag. Kaum ein juristischer und baufachlicher Laie, der noch nie ein Haus gebaut hat, ist in der Lage, die Fallstricke des komplizierten Vertragswerks zu erkennen. Im Überschwang der Gefühle und häufig unter Zeitdruck werden die Bauverträge unterschrieben und vollmundigen Versprechungen kritiklos geglaubt. Auch hier ist juristischer Rat mehr als notwendig. Hält der Vertrag und der Bauunternehmer, was er verspricht? Wie sichere ich mich im Fall der Insolvenz? Wie sichere ich die Beweise bei Baumängeln? Wer sich für einen Bauträger entschieden hat, der viele Bauprojekte betreut und alle Handwerkerleistungen zu koordinieren verspricht, kann böse Überraschungen bei der tatsächlichen Umsetzung erleben. Die Bauleitung ist plötzlich nicht mehr erreichbar, die Handwerker vor Ort, die oft von weither anreisen müssen, stehen unter ständigem, zwanghaft mangelgerzeugendem Zeitdruck. Spätestens, wenn ein sogenannter „Toleranzfußboden“ vom Fliesenle-

ger angedroht wird oder der plötzlich gar nicht mehr so freundliche Bauleiter behauptet, es wäre nicht bedeutsam, wenn die Isolierung verfault, sollte fachlicher Rat eingeholt werden. Es gilt: Neben einem guten Bausachverständigen, der vorzugsweise selbst einmal die Maurerkelle geschwungen hat, ist rechtzeitiger, juristischer Rat angebracht. Entscheidend ist, während der Bauphase Mängel aufzudecken und sofort für Abhilfe zu sorgen. Spätere Bauprozesse, wegen der Gegenstandswerte zumeist vor den Obergerichten, können Jahre dauern und Unsummen an Verfahrenskosten verschlingen.

Rechtsanwalt Völker hat den eigenen Hausbau täglich vor Ort miterlebt. Er berät Mandanten nicht nur im Bereich des privaten, sondern auch des öffentlichen Baurechts und hat seit Jahren im Grundstücks-, Bank-, Insolvenz- und Zwangsversteigerungsrecht Erfahrungen gesammelt.

KANZLEI VÖLKER

Unsere Rechtsgebiete:

- Verkehrsrecht
- Verkehrsunfallrecht
- Strafrecht
- Arbeitsrecht
- Bankrecht
- Grundstücksrecht
- Familienrecht
- Mietrecht
- Verwaltungsrecht
- Vereinsrecht - Satzungsgestaltung
- Erbrecht
- Inkasso
- Patientenverfügung / Vollmachten
- Gebiete der EDV und neuen Medien
- Abmahnungen im privaten und gewerblichen Bereich
- Allgemeines Zivilrecht

Brauerstraße 7
24568 Kaltenkirchen

Tel.: 04191 / 50 70 89-0

Fax: 04191 / 50 70 89-7

www.kanzlei-cuv.de

www.anwalt-kaki.de