

Selten ohne Streit

ANWÄLTE | Baurechtsprozesse dauern Jahre, den Anwälten geht die Arbeit auch bei schlechter Konjunktur nicht aus. Unser Ranking sagt, wer einen guten Job macht.



Vor drei Jahren stürzte beim U-Bahn-Bau in Köln das Stadtarchiv samt Nachbarhäusern ein. Zwei Menschen starben, ein Milliarden-schaden entstand – die genaue Ursache ist bis heute nicht klar. Des-

halb haben die entsprechenden Baurechtsprozesse noch nicht einmal begonnen.

Sobald die starten, gibt es Kämpfe an schwindelerregend vielen Fronten: Die Stadt Köln als geschädigte Eigentümerin des Stadtarchivs muss sich zum einen mit der Bauherrin, der stadteigenen KVB, auseinandersetzen. Zum anderen geht sie mit Forderungen von mindestens einer Milliarde Euro Schadensersatz gegen die 21 Baufirmen des U-Bahn-Baus vor, zum Beispiel gegen Bilfinger, Züblin und Wayss & Freytag. Ebenso in der Schusslinie sind die beteiligten Planer und überwachende Architekten. Weitere Kläger werden die anderen Geschädigten sein, etwa Hauseigentümer, Mieter und Angehörige der Verstorbe-

Weites Feld für Juristen Trümmer des 2009 eingestürzten Kölner Stadtarchivs

nen. Dann wird die KVB als Bauherrin gegen die Bauunternehmen vorgehen. Gibt's mehrere, die den Schaden verantworten müssen, werden die später miteinander über ihre jeweilige Haftungsquote streiten. Des Weiteren dürften alle gegen ihre jeweiligen Versicherungen – Haftpflicht und Bauhaftpflicht – prozessieren. Die Versicherer untereinander wiederum streiten dann wegen der Beteiligungsquoten.

Die lange Liste von Klägern und Beklagten zeigt eindrucksvoll, wie komplex Baurechtsfälle sind. Hier geht es nicht nur um Eigenheime oder Gewerbeimmobilien, sondern auch um komplexe Projekte im Anlagenbau und um schwierige Konstrukte wie Skihallen, Krematorien, Windkraftanlagen, Fertigungsstraßen oder Klinikbauten. Der schlüsselfertige Neubau eines kompletten Klinikums mit 70 Millionen Euro Investitionsvolumen ist selbst für gewiefte

Baurechtler „Turnen am Hochreck“, sagt Stephan Freund, Baurechtler bei Heuking Kühn Lüer Wojtek.

Platzen dann etwa Fertigstellungstermine, müssen etwa schon terminierte Operationen abgesagt werden – das wird teuer. Oder bei Hotels: „Taucht da ein Fehler auf, zum Beispiel eine zu hohe Duschkante, und es gibt 200 Zimmer, hat man das Problem gleich 200-mal“, sagt Freund. Wenn die Werbekampagne schon läuft, der Eröffnungstermin steht und die Reservierungen angenommen sind, wird's richtig teuer.

VIELE DAUERMANDATE

Manchmal werden lange Untersuchungen nötig, bis überhaupt nur die Ursache eines Problems erkannt ist. Uwe Steingröver von Friedrich Graf von Westphalen & Partner berichtet vom Bau einer Skihalle, die sich anhob, weil sie Kälte in den Boden ableitete und – wie sich nach aufwendiger Ursachenforschung herausstellte – eine Bodenheizung benötigt hätte.

Klar ist: Viele der Mandate sind Dauermandate. Selbst ein Rechtsstreit um ein Einfamilienhaus mit Mängeln am Dach kann sich über Jahre erstrecken. „Eine Baurechtsstreitigkeit dauert nicht unter zwei-einhalb Jahren, allein schon weil ein Sachverständigengutachten neun bis zwölf Monate Zeit braucht“, sagt Freund. Die Unterlagen füllen ganze Hallen. Als die Kanzlei Kapellmann etwa mit dem Bauprozess um das Sony-Center in Berlin beauftragt wurde, musste sie erst mal Platz für die 300 Leitz-Ordner schaffen.

Anwälten für privates Baurecht geht die Arbeit auch künftig nicht aus: Dafür sorgen nicht nur Großprojekte wie Stuttgart 21, die Elbphilharmonie in Hamburg oder der Flughafen in Berlin. Viel zu tun in Sachen Infrastruktur gibt's auch, wenn der Bund die vielen maroden Autobahnbrücken sanieren lassen muss. „Auch der private wie der soziale Wohnungsbau kommen gerade wieder in Gang. In München, Frankfurt oder Düsseldorf entstehen besonders viele Luxuswohnungen“, sagt Baurechtsexpertin Antje Boldt von der Kanzlei Sibeth. Und wenn konjunkturbedingt tatsächlich mal weniger neu gebaut wird, gibt es Streit um Reparaturen und Sanierungen.

Die Honorare der Baurechtler sind niedriger als die von Spezialisten für IT-, Marken- oder Kartellrechtler. Bei den Partnern reicht die Spanne der Stundenhonorare von 250 Euro

WirtschaftsWoche

online

Mehr Informationen
und Anwälte vieler
Fachgebiete unter
wiwo.de/top-kanzleien

bis 450 Euro, bei angestellten Anwälten liegt sie bei 200 bis 330 Euro. Nur wenige Baurechtprofis erzielen auch schon mal 500 Euro Stundenhonorar. Oft wird hier auch noch nach der Gebührenordnung abgerechnet.

„Baurechtler kommen nicht mit großen Teams, denn die Arbeit ist nicht wegdelegierbar“, sagt Uwe Steingröver von Friedrich Graf von Westphalen & Partner. Jedoch: „Flexibler werden die Honorare meist gehandhabt, wenn der Mandant ein Multiplikator ist, einen besonderen Namen hat oder der Fall ein Dauerberatungsprojekt für drei Jahre oder mehr wird.“

KONFLIKTE PROGRAMMIERT

Dass es gerade bei Bauprojekten immer Krach gibt, liegt oft an nachlässiger Vorbereitung. Zunächst etwa vereinbaren die Parteien ein Pauschalhonorar, dann aber haben die Bauherren Änderungswünsche: Hier noch ein paar Wände mehr, dort noch Einbruchschutz, hier bessere Platten, dort bessere Fenster, sodass das Bauunternehmen später eine höhere Rechnung stellt. Halten die Änderungswünsche den Bau auf, können die Handwerker bei anderen zugesagten Bauprojekten nicht antreten und müssen womöglich dort Schadensersatz zahlen. Boldt resümiert: „Typischerweise gibt es zwei Streitpunkte. Die Auftraggeber monieren Mängel und dass Bauten nicht rechtzeitig fertig werden. Die Auftragnehmer wiederum wollen mehr Geld als vereinbart, weil länger und anders gebaut wird als geplant.“ Dazu kommen oft hausgemachte Kapazitätsprobleme, weil Baufirmen bisweilen mehr Aufträge annehmen, als sie schaffen können.

Nachträge, wie Juristen die zusätzlichen Kosten nennen, produzieren Bauunternehmen auch sehr gern selbst, um ihre Rechnung in die Höhe zu treiben. Ist eine Rechnung nur bis zu zehn Prozent höher als ausgemacht, gilt das heute als normal.

„Es soll Bauvorhaben geben, die ohne Streit über die Bühne gehen“, spottet Heuking-Anwalt Freund. Entscheidend seien Charaktere: „Ein Bauherr mit gesundem Halbwissen, der sich laufend einmisch, kann für ein Projekt tödlich sein, denn weder Architekten noch Bauunternehmer lassen sich gern reinreden“, sagt der Düsseldorf. Gern erzählt er die Geschichte von dem Auftraggeber eines zwei Millionen Euro teuren Architektenhauses. Der Mann liegt mit 18 von 21 Handwerkern im Clinch und führt 15 Prozesse – seit sechs Jahren. ■

claudia.toedtmann@wiwo.de

METHODE

Wen die Experten empfehlen

Die Auswahl der Top-Kanzleien zum privaten Baurecht basiert auf umfangreichen Recherchen. Zuerst wurde in Datenbanken und Expertengesprächen festgestellt, welche Kanzleien und Anwälte positiv genannt wurden und besonders auf sich aufmerksam gemacht haben.

Die ausgewählten 73 Kanzleien und 145 Anwälte wurden in der zweiten Runde von 16 Experten führender Kanzleien bewertet. Dann bewertete eine neutrale Jury 24 Kanzleien, deren Anwälte

besonders oft empfohlen wurden. In der Endrunde beurteilten die Juroren die Kanzleien und Anwälte anhand von vier Kriterien: nachweisbare Erfolge, langjährige Erfahrung, Stärke des Teams und Spezialisierung.

Die 20 Kanzleien und Anwälte, die die höchsten Punktzahlen erreichten, stehen im Ranking. Die Ergebnisse beruhen auf subjektiven Einschätzungen, es ist nicht ausgeschlossen, dass nicht in der Liste aufgeführte Anwälte ihre Mandanten angemessen oder besser beraten.



STAVROS EFREMIDIS

ist Geschäftsführender Direktor der Conwert Immobilien Invest SE, Wien



PETER SOHN

ist Mitglied der AG für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein



HOLGER FRANZ

ist Chefjurist der Wohnungsgesellschaft Gagfah Group



ROLAND TICHY

ist Chefredakteur der WirtschaftsWoche



ACHIM SCHUNDER

ist Leiter der Zeitschriftenniederlassung des Verlags C.H. Beck in Frankfurt



TIMO TSCHAMMLER

ist Geschäftsführer des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle

20 Top-Kanzleien in Deutschland für privates Baurecht

(Verträge, Haftung bei Bauprojekten, Versicherungsfälle etc.)*

	Kanzlei	Besonders empfohlene Anwälte
1	Böck Oppler Hering	Peter Michael Oppler
2	Clifford	Klaus Minuth
3	DLA Piper	Markus Beaumart
4	Friedrich Graf von Westphalen & Partner	Uwe Steingröver
5	Görling Acker & Partner	Wendelin Acker
6	Graf von Westphalen	Robert Theissen
7	Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte	Johannes Grooterhorst
8	GSK Stockmann + Kollegen	Oliver N. Moufang
9	Heuking Kühn Lüer Wojtek	Stephan Freund
10	Kapellmann und Partner	Klaus Eschenbruch, Klaus D. Kapellmann, Werner Langen
11	Koebler Donus Fuhrmann Locher Schotten Zahn	Wolfgang Koebler
12	Leinemann & Partner	Ralf Leinemann
13	Loschelder Rechtsanwälte	Jürgen Lauer
14	Müller-Wrede & Partner	Malte Müller-Wrede
15	Noerr	Stefan Weise
16	Redeker Sellner Dahs	Burkhard Messerschmidt, Thomas Thierau
17	Sibeth	Antje Boldt
18	Zirngibl Langwieser	Axel Anker
19	Luther Rechtsanwaltsgesellschaft	Jutta Wittler
20	Mock Rechtsanwälte	Lutz Ziesche

* hierzu zählen nicht das Immobilienwirtschaftsrecht, das öffentliche Recht sowie das Vergaberecht; Quelle: eigene Recherchen; WirtschaftsWoche 2013