

Die Bedeutung der juristischen Projektsteuerung

Umfang und Inhalt dieser langfristigen Dienstleistung sind vertraglich zu regeln. Dabei sind die nachfolgenden Leistungsbestandteile projektspezifisch und zeitlich anzupassen:

- Mitwirkung bei der Konzeptfindung (Immobilie, Gruppenbildung, Finanzierung, Rechtsform) ab der [Leistungsphase 0](#)
- Planung der erforderlichen Verträge im zeitlichen Gesamtkontext
- Auswahl und Abstimmung der geeigneten Rechtsform(en) (ideeller Verein, operative Gesellschaft, Kooperationen mit Dritten) sowie die Verzahnung unterschiedlicher Rechtsformen
- Entwurf, Anpassung und Prüfung von Gesellschaftsverträgen bzw. Satzungen
- Erstellung, Prüfung und Verhandlung aller projektbezogenen Verträge (z. B. Grundstückskaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag, Teilungserklärung, Architektenvertrag, Bauverträge, Miet- und Dauernutzungsverträge)
- Abstimmung mit dem Notar vor Beurkundungen
- Abstimmung mit finanzierenden Banken, sofern kein separater Finanzierungsberater beauftragt ist
- Mitwirkung beim Aufbau eines Dokumentenablatesystems und beim Ausbau interner Organisationsstrukturen
- Teilnahme an Jour-fixe-Terminen mit Architekten und sonstigen Projektbeteiligten zur frühzeitigen Identifikation und Klärung juristischer Handlungsbedarfe
- Empowerment für Projektgruppen, Geschäftsführung und Organe durch Wissensvermittlung, insbesondere:
 - Grundlagen des WEG-Rechts sowie des Genossenschafts- und Vereinsrechts
 - Praktische Unterstützung bei der Durchführung ordnungsgemäßer Versammlungen, der Beschlussfassung und der Kompetenzabgrenzung
 - kostenfreie Teilnahme an offenen Schulungen
- Begleitung bei Mitglieder- und Gesellschafterwechseln (Beitritt, Tod, Ausschluss etc.)
- Begleitung und Moderation bei Konfliktlösungen
- Außergerichtliche rechtliche Betreuung, d. h. kurzfristige juristische Abstimmung und sachliche Beurteilung bei Problemen mit Gesellschaftern, Handwerkern oder Architekten
= „statt Rechtsschutzversicherung“

Ausschlüsse:

- Keine gerichtliche Vertretung
- Keine kaufmännische, steuerliche oder wirtschaftliche Prüfung - bei Bedarf jedoch Hinweise auf mögliche Risiken zur Klärung durch Auftraggeber

Die Begleitung kann sich über mehrere Jahre erstrecken – von der Konzeptentwicklung bis zum Einzug.

Das Honorar basiert auf den Projektkosten (Geschäftswert) und orientiert sich am 1,3-fachen Gebührensatz der Rechtsanwaltschaft für die außergerichtliche Vertretung:

<https://www.juris.de/jportal/nav/services/prozesskostenrechner/index.jsp>

Es werden monatliche Abschlagszahlungen fällig.

Viele Leistungen lassen sich auch einzeln als Bausteine abrufen. Es fehlt jedoch an kontinuierlicher Beratung und Begleitung, durch die Fehler frühzeitig vermieden werden könnten.