

Der Mieterausbau

Alles, was man rechtlich zu Verträgen über den Mieterausbau wissen muss

Referent: RA Dr. Maximilian R. Jahn, Frankfurt a.M.

Datum: Montag, 03.11.2025, 09:30 - 17:00 Uhr

Ort: Leonardo Hotel Eschborn Frankfurt

Preis: 990,- Euro zzgl. 19% MwSt.



RA Dr. Maximilian R. Jahn

ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Herr Dr. Jahn ist Partner der auf Bau- und Architektenrecht spezialisierten Kanzlei JAHN HETTLER mit Schwerpunkten in den Bereichen Infrastruktur, Bauträger/Projektentwicklung und Prozessführung tätig. Die Kanzlei hat aktuell 13 Berufsträger mit Standorten in Frankfurt a. M., München und Stuttgart. Herr Dr. Jahn berät Investoren, Auftraggeber und Auftragnehmer umfassend bei der Realisierung gewerblicher und öffentlicher Bau-, Immobilien-, Anlagenbau- und Infrastrukturvorhaben; dies umfasst die bau- und immobilienrechtliche Restrukturierung insolventer oder insolvenznaher (Bauträger-) Projekte. Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf ESG-konformen und zertifizierten Bauvorhaben - von der Struktur und passendem Vertragsmodell (einschließlich forward financing, forward deal, forward lease) über die Vertragsgestaltung und Abwicklung aller Projektverträge bis zum grünen Mietvertrag oder Exit. Herr Dr. Jahn verfügt über langjährige Erfahrung in der Führung und Steuerung gerichtlicher (Groß-) Prozesse, auch im Kontext von Insolvenzen. Er tritt regelmäßig durch Fortbildungsseminare und Veröffentlichungen in Erscheinung und ist einer der Autoren des ibr-online-Kommentars zur VOB/B (§ 8 und § 9), ständiger Mitarbeiter der Zeitschrift "IBR Immobilien- & Baurecht" sowie (Mit-) Autor vom "Handbuch ESG in der Baupraxis - Umsetzung von ESG-Kriterien - Vertragsmodelle - Musterklauseln".

Teilnehmerkreis

Projektentwickler, gewerbliche Vermieter und Mieter, Investoren, Asset-, Property- und Facility Manager, Bauträger, Projektsteuerer, Geschäftsführer sowie Projekt- und Bauleiter von Auftragnehmern und Auftraggebern, Generalunternehmer, Architekten und Bauingenieure, Unternehmensjuristen und Rechtsanwälte.

Ziel

Beim Mieterausbau steht der Projektentwickler / Vermieter in der Regel zwischen den Stühlen. "Nach oben" muss er die Baubeschreibung, Termine und das Budget einhalten. "Nach unten" muss er Kosten, Qualitäten und Termine gegen den mit dem Mieterausbau beauftragten Generalunternehmer oder die Gewerke durchsetzen. Die Vertragsgestaltung hat wesentliche Bedeutung für die Frage, ob der Projektentwickler / Vermieter seinerseits vom Mieter in Anspruch genommen wird, auf Nachträgen sitzen bleibt und/oder sich für Mängel und Verzög gegenüber dem Mieter verantworten muss. In dieser "Zwitterstellung" ist die Kenntnis der vertraglichen Stellschrauben und dem Umgang mit Konfliktthemen insbesondere für ein effektives Nachtrags-, Abnahme- und Mängelmanagement "in beide Richtungen" zwingend erforderlich. Das Seminar zielt darauf ab, den Teilnehmern das "Handwerkszeug" für einen rechtssicheren Umgang mit Mieterausbauverträgen auf der Basis eines ganzheitlichen Projekt- und Rollenverständnisses zu vermitteln. Anhand zahlreicher Arbeitsbeispiele und Praxisfälle werden unter Berücksichtigung der aktuellsten Rechtsprechung alle zentralen Rechtsfragen, die sich bei der Abwicklung der jeweiligen Vertragsverhältnisse ergeben, behandelt.

Nützliche Praxistipps und Hin-weise zur Vertragsgestaltung runden das Seminar ab.

Themen

1. Rechtliche Grundlagen

- Vertragsverhältnis Vermieter - Mieter
 - Typische Regelungen
 - Baubeschreibung
 - Vorgaben für den Ausbau
 - Vergütung ("Budget")
- Vertragsverhältnis zum Bauunternehmer
 - Vertragstypen
 - Generalunternehmer
 - Planung, Bauleistung und Schnittstellen
 - (Teil-)Funktionale Leistungsbeschreibung und Komplettheitsklauseln
 - "Pauschalierung" und Mengenermittlungsrisiko

2. Der Mieterausbauvertrag (unter Berücksichtigung des Mietvertrags)

- Gestaltungsmöglichkeiten (Bedingungen, VOB/B, Formulare)
- Typische Vertragsbestandteile und Rangfolge
- Leistungspflichten und Leistungsumfang
- Einheitspreis oder Pauschale
- Abrechnung - Baufortschritt oder Zahlungsplan
- Kooperation, Vollmacht Bedenken
- Anordnungsrecht und Nachträge
 - Planungsfehler
 - Divergierende Leistungsbeschreibungen
 - "Sonderwünsche" und Nachträge zum Mietvertrag
- Vertragsfristen und Terminpläne
- Vertragsstrafe
- Abnahme / "Übergabe"
- Mängel und Verjährungsfristen
- Gefahrtragung und Versicherung
- Sicherheiten
- § 650f und § 650e
- Kündigung

3. Probleme bei der Abwicklung im Verhältnis zum Mieter und Bauunternehmer

- Geschuldete Leistung - was ist vom Pauschalpreis umfasst?
 - Kriterien zur Ermittlung des "Bausolls" (Bauinhalt, Baumstände, Bauzeit) nach "oben" und nach "unten"
 - Auslegungsgrundsätze
- Umgang mit Widersprüchen und Unklarheiten
- Behinderungen / Bedenken
- Vorgehen bei Leistungseinstellung und Leistungsverweigerungs-

rechten des Auftragnehmers

- Anforderungen an die Geltendmachung von Verzugschäden