

Redevelopment von Bestandsimmobilien

Planung, Vergütung und Risikoverteilung bei Umbau und Modernisierung

Referent: RA Dr. Maximilian Jordan, Frankfurt a.M.

Datum: Mittwoch, 17.09.2025, 09:30 - 17:00 Uhr
Online-Seminar

Preis: 799,- Euro zzgl. 19% MwSt.



RA Dr. Maximilian Jordan

ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei der Kanzlei Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB in Frankfurt am Main und berät Auftraggeber sowie Auftragnehmer zu allen Fragen des privaten Bau- und Architektenrechts. Die Beratungspraxis umfasst dabei sowohl die Vertragsgestaltung als auch die Vertragsabwicklung, wobei ein Schwerpunkt auf der projektbegleitenden Beratung liegt. Zudem vertritt er Mandanten in außergerichtlichen Verhandlungen sowie vor Gericht. Außerdem ist Herr Dr. Jordan Lehrbeauftragter für privates Baurecht an der Frankfurt University of Applied Sciences und ist regelmäßig als Referent bei Vorträgen und Seminaren tätig.

Teilnehmerkreis

Das Seminar ist konzipiert für Architekten, Ingenieure, Generalplaner, Projektsteuerer, Baujuristen, Rechtsanwälte, Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht, Generalunternehmer, Bauträger sowie Projekt- und Bauleiter privater und öffentlicher Auftraggeber.

Ziel

Bauen im Bestand unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von Neubauten auf der grünen Wiese. Der Bestand ist - vergleichbar dem Baugrund - die große Unbekannte, die vorlaufend zwar bestmöglich aufgeklärt, aber nur selten vollständig erfasst werden kann. Überraschungen nach Ausführungsbeginn sind daher an der Tagesordnung. Architekten und Ingenieure sehen sich gerade in den frühen Planungsphasen anspruchsvollen Beratungs- und Aufklärungspflichten ausgesetzt, müssen ihre Planung in den nicht zu verändernden Bestand als vorgegebenes System einpassen und während der Realisierung auf Bestandsrisiken planerisch, aber auch im eigenen Honorarmanagement reagieren. Ausführende Unternehmen haben erhöhte Untersuchungs- und Hinweispflichten zu beachten und müssen oftmals mit Gebäudeschadstoffen umgehen. Auftraggeber haben alle diese besonderen Risiken bei der Projektstrukturierung und der Vertragsgestaltung ebenso zu beachten wie urheberrechtliche Abwehransprüche des ursprünglichen Architekten und weitere sanierungsspezifische Projektrisiken.

Themen

1. **Einführung und Begriffsklärung - Was ist Sanierung?**
2. **Besonderheiten des Architekten- und Ingenieurvertrags**
 - Bestandserkundung vs. Bedarfsermittlung - die optimale Reihenfolge
 - Festlegung der Leistungsziele: bestandspezifische Anforderungen an Qualitäts-, Quantitäts-, Kosten- und Terminvorgaben
 - Festlegung des Leistungsumfangs: bestandspezifische Grund- und Besondere Leistungen der Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume sowie Fachplanung Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung
 - Festlegung des Honorars: mitzuverarbeitende Bausubstanz und Umbauszuschlag
 - Honorarmanagement in der Planungs- und Ausführungsphase
 - Besondere Beratungs- und Aufklärungspflichten, insbesondere zum Leistungs- und Untersuchungsbedarf
 - Wirtschaftlichkeit der Planung und Besonderheiten der Kostenermittlung und -verfolgung
 - Anforderungen an die Objektüberwachung
 - Bestandsspezifische Haftungsrisiken
3. **Besonderheiten des Ausführungsvertrags**
 - Bestandsspezifische Normen in BGB, VOB/A und VOB/B
 - Bedeutung der ATV DIN 18459
 - Risikobehandlung und -verteilung
 - Auslegung der funktionalen oder detaillierten Leistungsbeschreibung
 - Inhalts- und Zeitnachträge bei Verwirklichung typischer Bestandsrisiken
 - Umgang mit Gebäudeschadstoffen
 - Bestandsspezifische Haftungsrisiken
 - Besonderheiten des Bauträgervertrags bei der Bestandssanierung
4. **Urheberrecht als unterschätztes Projektrisiko**
 - Voraussetzungen und Dauer des Urheberrechtsschutzes
 - Abwehrrechte des Urhebers
 - Vertraglich eingeräumte Änderungsrechte
 - Konsequenzen für das Projektmanagement