

Bauen im Bestand (1/2016) | S. 1**Bauen im Bestand - Grundlagenermittlung ist (fast) alles**

Mehr als die Hälfte aller Bauinvestitionen fließen heutzutage in bestehende Gebäude – Tendenz steigend. Beim „Bauen im Bestand“ müssen – auch in rechtlicher Hinsicht – Gesichtspunkte beachtet werden, die nicht nur spezielles Fachwissen, sondern auch Erfahrung voraussetzen. Bereits zu Beginn eines Projekts muss beachtet werden, dass nicht nur bauliche Änderungen, sondern auch Änderungen lediglich der Nutzung eines Gebäudes einer Genehmigung bedürfen. Dies ist deshalb so wichtig, weil Bestandsbauten häufig nicht den geltenden Gesetzen entsprechen. Da es manchmal nicht möglich ist, Bestandsimmobilien den jeweils geltenden Anforderungen anzupassen, sind Bauherren häufig auf den Bestandsschutz ihres Gebäudes angewiesen.

Bauherren brauchen also nicht nur erfahrene Baufirmen, sondern auch gute Berater. Wann beauftrage ich welchen Planer mit welchen Leistungsphasen? Ist ein Projektsteuerer erforderlich? Ist die Beauftragung eines Generalplaners besser? Welches Baumodell ist das richtige, Einzelvergabe, **Generalunternehmer** oder Generalübernehmer?

Mit diesen und anderen Fragen sind Bauherren beim „Bauen im Bestand“ konfrontiert. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die Ermittlung der Grundlagen, bei der nach wie vor fatale Fehler gemacht werden. So verlieren Gebäude immer wieder ihren Bestandsschutz, und zwar während der Baumaßnahme. Am Ende steht dann häufig der drohende Abriss des Bestandsgebäudes.

Risiken dieser Art können jedoch vermieden werden – auch durch durchdachte Vertragsgestaltung. Damit dies nicht passiert, sollten Sie Regelungen treffen, die bereits während des Bauens Wirkung zeigen und nicht nur im Falle eines Rechtsstreit.

Dr. Andreas Koenen

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KOENEN BAUANWÄLTE