

# „Gut ist, was nicht vor Gericht landet“

Interview mit der Baurechtsexpertin  
Manuela Reibold-Rolinger



*Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen entschließen sich viele dazu, selbst zu bauen. Doch welche Probleme und Mängel können bei solch einem Projekt auftreten – was sollte ich ferner im Vorhinein bereits beachten, um dem entgegenzuwirken?*

*In Anbetracht der zudem immer häufiger diskutierten Immobilienblase, die drohen könnte: ist der Eigenbau überhaupt noch ratsam oder sollte man am Ende doch besser eine Bestandsimmobilie erwerben? Et Cetera traf die Mainzer Fachanwältin für Baurecht, Manuela Reibold-Rolinger, um Antworten auf diese und weitere Fragen zu bekommen.*

Frau Reibold-Rolinger, in Anbetracht der genannten Risiken: sollte ich als Privatperson in der heutigen Zeit überhaupt noch selbst bauen? Lohnt sich das noch?

■ *Aber natürlich! Bauen ist etwas Wunderbares und wenn man sich gut vorbereitet und beraten lässt, kann man sehr viele Risiken ausschließen. Es ist übrigens egal, ob man ein Haus neu baut oder eine Bestandsimmobilie modernisiert: in beiden Fällen kann ich sehr viele Überraschungen erleben, wenn ich mich nicht beraten lasse, bevor die Bauverträge unterschrieben werden. Wir beraten nun seit mehr als 20 Jahren private Bauherren vor, während und nach der Bauphase. Leider sind noch immer mehr als 80 % der Bauverträge, die wir täglich auf unseren Schreibtischen zur Beurteilung vorgelegt bekommen, fehlerhaft, unvollständig und grob verbraucherwidrig. Wenn ein kluger Bauherr den Vertrag von einem Experten prüfen- und anpassen lässt, zeigt er einerseits seinem Vertragspartner, dass er sich in die Materie eingearbeitet hat und andererseits führen klare vertragliche Regelungen immer dazu, dass man Streitigkeiten vermeidet.*

Sie sagten mal in einem Interview „Man muss ganz viel wissen, bevor man ein Haus baut“ – würden Sie uns dieses Wissen nochmals erläutern? Was empfehlen Sie privaten Bauherren vor dem Baubeginn?

■ *Ja, das ist absolut richtig! Wissen bedeutet Sicherheit und man verschafft sich bei seinen Vertragspartnern Respekt. Da es im Baurecht viele Fallstricke gibt, habe ich ein Schulungssystem für Bauherren entwickelt, den „Bauherrenführerschein“. Man lernt dort die wichtigsten Abläufe am Bau, die Bausprache und die rechtlichen Grundlagen, um dem eigenen Bauvorhaben gelassen entgegenzusehen zu können. Ein Bauherr muss wissen: Wer ist mein Vertragspartner? Wie lange darf ein Bauvorhaben dauern? Wie muss ich die Bauzeit regeln? Was ist ein Bodengutachten und warum benötige ich das? Welche Vertragssicherheiten stehen mir zu, wenn ich einen Bauvertrag unterschreibe- Stichwort Vertragserfüllungssicherheit? Wie regelt man den Festpreis und wie muss ein guter Zahlungsplan aussehen? Wie verhalte ich mich bei der Abnahme und wie lange haftet der Unternehmer, wenn ich nach dem Einzug in meinem Haus Mängel feststelle? Wie rügt man einen Mangel und worauf muss ich achten? Insgesamt ist das ganz schön viel, daher empfehle ich jedem Bauherren eine „Taskforce“ zu bilden, vor der Vertragsunterzeichnung den verbraucherfreundlichen Baujuristen beauftragen und während der Bauphase von einem Baubegleitenden Qualitätskontrolleur begleiten lassen und die Bauphasen erst dann bezahlen, wenn die einzelnen Bauabschnitte vom Qualitätskontrolleur als mangelfrei bewertet wurde.*

BAUGLÜCK GmbH  
Hausbau Vertrags- und Qualitätsschutz  
Klara-Mayer-Straße 27  
55294 Bodenheim (bei Mainz)  
T (06135) 93 48 80 · F (06135) 93 48 82  
willkommen@baugluck.de · www.baugluck.de

Über die Autorin:



Alexandra Rohde ist Freie Redakteurin und Autorin. Nach dem Studium der Publizistik, Soziologie und Pädagogik an der Johannes Gutenberg-Universität, absolvierte sie das Volontariat zur Pressereferentin. Ihren beruflichen Einstieg als Redakteurin hatte sie bei der Mainzer Allgemeinen-Zeitung. Heute schreibt sie für unterschiedliche Zeitungen im Rhein-Main-Gebiet. Als Pressereferentin war sie weiterhin im Bereich der internen sowie externen Kommunikation tätig. Geboren 1982 in Mainz, studierte sie für ein Jahr im schweizerischen Basel und lebte für eine Weiterbildung im Bereich Aufnahmeleitung TV in München und Köln. Sie wohnt bei Mainz, in ihrer Freizeit reist sie leidenschaftlich gerne und hat ein Faible für Musik, Yoga und Tanz.

*Ich arbeite zurzeit auch an einem bundesweiten Konzept für den Bauherrenführerschein und habe zahlreiche Kooperationen angeboten bekommen. Das wird mein Projekt 2017: Bundesweit die Bauherren schlau und fit machen für ihr Bauvorhaben. Wir haben hier unter anderem auch in Kooperation mit der Akademie der Allgemeinen Zeitung Mainz bereits einige Hundert Bauherren geschult und es wird so weiter gehen. Ich freue mich sehr über den Erfolg, denn das ist mir eine Herzensangelegenheit!*

Welche sind für Sie die drei wichtigen Säulen, auf denen ein Bauvorhaben stehen sollte?

■ *Die gesicherte Finanzierung – die juristische Bauberatung vor der Unterzeichnung des Bauvertrages und – die baubegleitende Qualitätskontrolle.*

Wann entstehen die häufigsten Mängel beim Hausbau? Und welche sind das?

■ *Die Häufigsten Mängel beim Bau entstehen während der Bauphase, in der Planung und in der Bauüberwachung. Häufige und wesentliche Mängel mit hohem Schadenspotential sind das Dach, die Bauwerksabdichtung, die Haustechnik und die Fenster.*

Welche Rechte haben Bauherren beim Auftreten von Mängeln?

■ *Das Gesetz regelt zahlreiche Rechte des Bauherren. Es ist zu unterscheiden zwischen den Mängeln vor Abnahme und den Mängeln die nach der Abnahme entstehen. Hier macht es Sinn einen kompetenten Baujuristen zu befragen, um keine förmlichen Fehler zu machen, die später zu einem Rechtsnachteil führen. Wichtig ist: Eine Mängelrüge MUSS schriftlich erfolgen und sollte so zugestellt werden, dass man später nachweisen kann, dass der Mangel gerügt wurde. Es ist auch auf die angemessene Mängelbeseitigungsfrist zu achten, hier sollte man seinen Baubegleitenden Sachverständigen zu Rate ziehen.*

Welches ist der optimale Bauablauf?

■ *Das hängt davon ab, was man plant. Umbau, Neubau, Modernisierung, Sanierung. Allen Bauabläufen steht es gleich, dass man die vertragliche Grundlage auf sichere Füße stellt. Beim Neubauvorhaben gibt es klare Abläufe, die man einhalten muss. Man sollte auf keinen Fall einen Bauvertrag unterschreiben, wenn man noch kein Grundstück hat und ebenso nicht, wenn noch kein Bodengutachten vorliegt. Ein guter Ablauf im Neubauvorhaben wäre zum Beispiel: Grundstückskauf-Bodengutachtung-Genehmigungsplanung-Festpreisvertrag-Baubegleitende Qualitätskontrolle-Abnahme.*

Was ist der wichtigste Moment beim Hausbau und was sollte man dabei beachten?

■ *Der wichtigste Moment ist die Phase VOR dem Bauen. Der Vertrag ist das A und O und der MUSS klar sein! Viele Streitigkeiten vor Gericht ließen sich durch einen klaren Vertrag vermeiden und eine Erfahrung habe ich in den letzten 20 Jahren sicher gemacht: Alles, was nicht vor Gericht landet, ist gut! Also zurück zum Vertrag: Verträge sind zum Vertragen da und daher kann man nur dort die Weichen stellen, aber auch während der Bauphase sollte man auftauchende Problem immer mit seinem Team, also der Tankforce aus juristischem und bautechnischem Berater und dem Unternehmer AUF DER BAUSTELLE besprechen und klären. Kooperation am Bau ist da das Zauberwort und das sollte man auch wirklich ernst nehmen!*

Wie stellen Sie sich das Haus der Zukunft vor?

■ *Das Haus der Zukunft ist kleiner, klarer, modularer, den Lebenszyklen angepasster, moderner, ökologischer. Die Grundstücke werden immer teurer, daher gibt es schon viele neue interessante Hauskonzepte. Häuser, die mitwachsen aber auch modular kleiner werden können, wenn sich die Familiensituation verändert. Ein größerer Bezug zur Natur ist auch ein wichtiger Aspekt. Durch Materialien die Natur nach Hause holen, das wird eines der Konzepte der Zukunft sein.*

Welche Wohnlagen gefallen Ihnen persönlich in Mainz und wo befinden sich Ihre Lieblingsplätze in der Stadt?

■ *Ich liebe den Rhein und das Leben am Wasser. Winterhafen, Zollhafen, auch wenn ich die dort geplante Bebauung als zu massiv ansehe. Ansonsten lieb ich die Weinorte und Umgebung der Stadt. Dort leben, wo andere Urlaub machen! Unsere Stadt Mainz hat wirklich viel zu bieten!*

War es abschließend eigentlich schon als Kind Ihr Wunsch, Juristin von Beruf zu werden? Und wann haben Sie sich dafür entschieden, im Bereich Bau Ihren Schwerpunkt zu setzen?

■ *Ja, dass ich Juristin werden wollte, stand schon sehr früh fest. Bereits in der Schule habe ich meine Ausrichtung festgelegt und mein Studium nach acht Semestern abgeschlossen. Ich wollte so schnell wie möglich in der Praxis arbeiten und habe schon sehr früh – Mitte der 90er – bemerkt, dass mir das Baurecht besonders viel Spaß macht. Bis heute bin ich davon überzeugt, dass in diesem sehr Männer dominierten Bereich eine Frau auf der Baustelle einfach gut tut und zur Deeskalation beiträgt.*

Haben Sie vielen Dank für das Interview.

Redaktion: A.R.  
Foto: A.R., Baugluck GmbH