

Generalisten gesucht – Tätigkeit als Rechtsanwalt im Immobilienwirtschaftsrecht

Dr. Martin Schuppli, Frankfurt am Main*



Das Immobilienwirtschaftsrecht

Mit Immobilien kommt ein Student üblicherweise vor allem außerhalb seines Studiums in Berührung: Regelmäßig noch vor Beginn des Studiums wird die erste Wohnung gesucht, ein Mietvertrag geschlossen und vielleicht ist auch schon der erste Streit mit Nachbarn oder dem Vermieter zu überstehen. Im Studium selbst begegnet der Student dann einzelnen Fragen des Mietrechts und versucht eines Tages verzweifelt, sich Sinn und Zweck einer Auflassungsvormerkung zu erklären. Eine eigene Vorlesung zum „Immobiliennrecht“ oder „Immobiliennwirtschaftsrecht“ steht aber nicht auf dem Lehrplan.

Das liegt vor allem daran, dass es sich beim „Immobiliennwirtschaftsrecht“ nicht um ein geschlossenes Rechtsgebiet handelt. Vielmehr werden bekannte Bausteine unter einem neuen Blickwinkel verbunden, die Immobilie steht im Mittelpunkt der Betrachtung diverser rechtlicher Fragen und Beziehungen. Dabei sind die Kernelemente des Immobilienwirtschaftsrechts Rechtsfragen zu Immobilientransaktionen und -kaufverträgen, Betrieb und Bewirtschaftung der Immobilie („Asset Management“) sowie

aus dem Liegenschaftsrecht. Betrachtet wird die gesamte Lebensspanne der Immobilie – von Projektierung, Ankauf, Vermietung bis hin zur Veräußerung.

Anforderungen an junge Rechtsanwälte

Dementsprechend müssen junge Rechtsanwälte extrem weit aufgestellt sein.

Viele Aspekte waren und sind jedoch bereits ein Teil der juristischen Ausbildung. Die im Studium erlangten Kenntnisse können direkt angewendet werden. Für Berufseinsteiger ist das Immobilienwirtschaftsrecht daher attraktiv. Die Tätigkeit ist fachübergreifend und deshalb besonders vielfältig. Der Alltag umfasst den Umgang mit Kauf- und Mietverträgen. Grundgerüst ist folglich das Schuldrecht mit den speziellen Ausgestaltungen des Kauf- und Mietrechts. Im Zusammenhang mit der Vertragsgestaltung spielen meist auch AGB rechtliche Überlegungen eine Rolle.

Zur Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen sind Kenntnisse im Immobiliarsachenrecht unverzichtbar. Mit den Prinzipien des Sachenrechts werden nicht nur Klausuren erstellt, sondern auch der anwaltlichen Arbeit unverrückbare Grenzen gesetzt. Abstraktionsprinzip, Bestimmtheitsgrundsatz und Typenzwang können nicht einfach außer Kraft gesetzt werden, sei das anwaltliche Handwerk auch noch so geschickt ausgeübt. Zu den alltäglichen Tätigkeiten in diesem Bereich gehört nicht nur die dingliche Abwicklung von Grundstückskaufverträgen (Auflassung, Bestellung von Auflassungsvormerkungen, Bestellung von Grundschulden zur Finanzierung), sondern auch speziellere Fragestellungen wie „Mieterdienstbarkeiten“¹ oder die Löschung mitunter antiquiert anmutender Dienstbarkeiten.² Die Tätigkeit im Bezug auf Immobilientransaktionen und das Liegenschaftsrecht ähnelt insofern dem klassischen Tätigkeitsfeld eines Notars. Im Bereich des Mietrechts treten neben die Gestaltung von Mietverträgen eine Vielzahl von Fragestellungen aus dem „täglichen Leben“ des Mietverhältnisses. Bekannt sein dürften dem Leser die typischen Probleme des Wohnraummietrechts wie Mangelbeseitigung, Minderung oder

* Der Autor ist Rechtsanwalt in der Sozietät FPS Fritze Wicke Seelig Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB, Frankfurt am Main. Er hat in Bonn Rechtswissenschaften studiert (Staatsexamen und Promotion).

¹ Für den interessierten Leser vertiefend zu Mieterdienstbarkeiten: Wortberg, ZfIR 2011, 591.

² Der Beruhigung halber sei angemerkt: Auch nach zwei Berufsjahren ist dem Autor noch kein Nießbrauch begegnet, sodass sich die schon im Studium gebildete Vorstellung, dieser könne in der Praxis doch wohl kaum von Bedeutung sein, wohl bewahrheitet hat.

Kündigungen.³ In der Gewerberaummieta dominieren hingegen finanzielle Interessen, namentlich die Abgrenzung der Kostentragungspflichten zwischen Vermieter und Mieter hinsichtlich Instandhaltung, Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen.⁴

Daneben gibt es Bezüge zum öffentlichen Recht, insbesondere zum öffentlichen Baurecht. Es liegt auf der Hand, dass der Wert eines Grundstücks entscheidend von der Bebaubarkeit abhängt, die sich aus den Vorgaben der Bauleitplanung (insbesondere den Bebauungsplänen) ergibt. Selbstverständlich gilt dies auch für die aufstehenden Gebäude: Liegt für ein Gebäude gar keine Baugenehmigung vor oder entspricht das Gebäude nicht den Vorgaben einer Baugenehmigung, sieht sich ein Erwerber erheblichen rechtlichen Risiken ausgesetzt. Es ist an den Immobilienwirtschaftlern, diese Risiken zu bewerten und sie über eine entsprechende Vertragsgestaltung in einem Kaufvertrag abzubilden.

Handelt es sich um eine Projektentwicklung, hat man sich zudem mit Fragen des privaten Baurechts, wie Bauträger- oder Architektenrecht, zu befassen. Zumindest dem Examenkandidaten dürfte auch der Begriff der „Vermietung vom Reißbrett“ bekannt sein.⁵ Ausflüge in Sachen-, Delikts- und Nachbarrecht garantiert die Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche, die insbesondere von Nachbarn komplexer Projektentwicklungen mit entsprechend großen (und lauten) Baustellen geltend gemacht werden.⁶

Schließlich kann sich der Immobilienrechtsanwalt auch dem Steuerrecht nicht entziehen: Kaufverträge haben eine umsatzsteuerliche Dimension, bei Mietverträgen sind daneben auch gewerbsteuerliche Effekte zu berücksichtigen.

In der internationalisierten Welt sind alle diese Zusammenhänge nationalen wie internationalen Mandanten zu erläutern. So wird Englisch zwangsläufig zur zweiten Arbeitssprache. Dass darüber hinaus auch Kenntnisse des internationalen Privatrechts vorteilhaft sind, zeigt sich am Beispiel der spanischen Modekette, die in Deutschland von einem israelischen Grundstückseigentümer eine La- denfläche anmietet.

Die Kanzlei

FPS ist eine nationale, wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Kanzlei mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg. Der Hauptstandort ist Frankfurt am Main mit rund 70 Rechtsanwälten. Insgesamt beschäftigt die Kanzlei über 130 Rechtsanwälte und Notare, darunter über 50 Rechtsanwälte im Bau- und Immobilienrecht. Dieser Bereich, zu dem auch das Immobilienwirtschaftsrecht gehört, bildet somit einen klaren Schwerpunkt.

Bei FPS handelt es sich um eine mittelständische Kanzlei, die im Unterschied zu einer Großkanzlei ihre Fokussierung auf den deutschen Markt und auf ein Gebiet wie das Bau- und Immobilienrecht legt. Diese Ausgestaltung spiegelt sich gerade im Arbeitsalltag wider. Es gibt keine typische Top-Down-Hierarchie, sondern flache Strukturen. Die Arbeitsatmosphäre ist positiv und fällt durch eine große Kollegialität auf. Im Jahr 2016 zählt FPS zu den Nominierten der jährlichen verliehenen Azur-Awards in der Kategorie „Referendariat und Praktikum“.

Arbeitsalltag

Anders als in der klassischen „Großkanzlei“ sind die Rechtsanwälte in der Regel sowohl in der außergerichtlichen Beratung als auch in der gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche ihrer Mandanten tätig. Dies stellt eine persönliche Herausforderung für den Einzelnen dar und gibt ihm die Möglichkeit, seine Kompetenzen zu erweitern. Ein Vorteil dieser Arbeitsweise ist, dass derjenige, der eine eventuelle gerichtliche Auseinandersetzung betreuen wird, bereits im Vorfeld gezielter beraten kann, da er das Problem vollumfänglich erfasst und weiß, worauf es später „ankommen“ wird. Zugleich bietet die „gerichtliche Bühne“ eine Abwechslung im Arbeitsalltag und trägt zur Vielfältigkeit des Aufgabenspektrums bei.

Der Unterschied zum Einzelanwalt liegt auf der Hand: Größere Teams gewährleisten die Möglichkeit der Entwicklung individueller Expertise und der Übernahme größerer Projekte. Plakativ ausgedrückt: Ein einzelner Anwalt kann den gleichzeitigen Verkauf von 15 Immobilien („Portfolio Deal“) schon aufgrund des schieren Arbeitsumfangs alleine gar nicht bewältigen.

Mit großen Projekten einher gehen weitere Aufgaben eines Rechtsanwalts im Immobilienwirtschaftsrecht: Der Rechtsanwalt strukturiert und begleitet die komplexen und manchmal jahrelang andauernden Abstimmungen und Verhandlungen mit Investoren, Eigentümern, Behörden, Nachbarn und sonstigen Beteiligten. Als Kompetenzen sind daher vor allem Diplomatie und Verhandlungsgeschick gefragt.

Der Berufseinstieg bei FPS zeichnet sich ganz besonders dadurch aus, dass man sehr früh in die Bearbeitung der Mandate einbezogen wird. Eine erste Herausforderung stellt daher das Gespräch mit dem Mandanten dar. Hierfür muss man rechtliche Erwägungen verständlich erklären können.

³ Nachdem Wohnungen in der Vergangenheit zumindest in der Anlagestrategie institutioneller Investoren kaum noch eine Rolle spielten, lässt sich in der jüngeren Zeit ein großes Interesse an Wohnimmobilien beobachten. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten (und Universitätsstädten) hat Wohnimmobilien zu nachgefragten „Assets“ gemacht. Damit wächst auch der Bedarf an Rechtsberatung.

⁴ Hier gibt es eine ausgefeilte Rechtsprechung, vgl. bei Interesse: *Siegmund*, in: Schach/Schultz (Hrsg.), BeckOK Mietrecht, Stand 12/2015, § 535 Rn. 5200 ff.

⁵ Vermietung im Planungsstadium einer Immobilie; vgl. hierzu: *BGH*, Urt. v. 02.11.2005, XII ZR 212/03, NJW 2006, 139.

⁶ Schon *Friedrich Schiller* ließ in weiser Voraussicht *Wilhelm Tell* im gleichnamigen Werk (1804) aussprechen: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.“

Im Verlauf lernt man insbesondere zielorientiertes Arbeiten und wirtschaftliches Denken. So ist nicht jede entdeckte spannende Rechtsfrage wirklich für den Mandanten entscheidend: seitenlange gutachterliche Stellungnahmen machen keinen Sinn, wenn sie letztlich dahinstehen können. Man lernt seine Mandanten kennen und entwickelt ein Gespür dafür, welche Interessen sie haben. Auch lernt man unterschiedlichste Mandanten kennen, von der Privatperson bis hin zu institutionellen Investoren (z.B. Fonds oder Versicherungen).

Entwicklung zum Immobilienwirtschaftsrechtler

Da das Immobilienwirtschaftsrecht als solches im universitären Curriculum nicht vorkommt, dürfte es wohl keinen Studenten geben, der schon in den Anfangssemestern eine „Leidenschaft“ für diesen Berufsweg entwickelt. So erging es auch dem Autor, der während seines Studiums und seiner Promotion seinen Schwerpunkt bewusst auf das Verwaltungsrecht legte, dies nicht zuletzt aus einem persönlichen Interesse für Fragestellungen im Grenzbereich zwischen Technik und Recht und folgerichtig zu Großprojekten.

Auf den ersten Blick erscheint diese Schwerpunktsetzung als ein Schritt in die falsche Richtung. Doch noch heute profitiert der Autor von seinen damals erworbenen Kenntnissen – denn: Im Immobilienwirtschaftsrecht sind Generalisten gefragt.

Der Autor gehört im Übrigen zu jenen Rechtsanwälten, die in der gleichen Kanzlei und der gleichen Abteilung schon als Referendare arbeiteten. Das zeigt: Eine sorgfältige Auswahl der Ausbildungsstellen kann sich als Praktikant und Referendar lohnen!

Ihr Einstieg

Ganz gleich, ob Sie sich als Associate, Referendar, wissenschaftlicher Mitarbeiter oder Praktikant für FPS interessieren, die Kanzlei bietet Ihnen ein kollegiales und inspirierendes Arbeitsumfeld. Als „FPS Young Professional“ dürfen Sie von der Kanzlei mehr als eine interessante Ausbildung bzw. einen vielseitigen Arbeits- und Berufsalltag in Ihrem Dezernat erwarten. Es ist wichtig, Ihnen darüber hinaus viele nützliche praktische Hilfestellungen an die Hand zu geben, und Ihnen außerdem immer wieder Blicke über den Tellerrand hinaus zu ermöglichen.

Wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Tätigkeit bei FPS sind neben fundierten Rechtskenntnissen Interesse und Verständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge, eine strukturierte Arbeitsweise mit hohem Qualitätsanspruch, gute Englischkenntnisse sowie die Bereitschaft zur Teamarbeit.

Wenn der Artikel Ihr Interesse geweckt haben sollte – bewerben sie sich! Weitere Informationen – auch zu den einzelnen Standorten – erhalten Sie unter www.fps-law.de.