

Baurechtler und ihr (Hand-)Werk

Anwaltliche Tätigkeit in einer mittelständischen Kanzlei mit
bau- und immobilienrechtlichem Schwerpunkt

› Von Rechtsanwältin Dr. Meike Kilian und Rechtsanwältin Eva Strauss*

«Qual der Wahl»

Das Studium der Rechtswissenschaften ist traditionell auf die Befähigung zum Richteramt ausgerichtet. Wer sich für dieses Studium entscheidet, ist aber keineswegs auf diesen konkreten Berufsweg festgelegt, denn die Juristerei bietet viele Möglichkeiten. Trotzdem entscheiden sich zahlreiche Absolventen für den Rechtsanwaltsberuf. Doch auch hier hat man «die Qual der Wahl» nicht nur mit Blick auf die Fülle möglicher Tätigkeitsschwerpunkte: Soll es eine kleine oder mittelständische, vielfach hochspezialisierte Anwaltsboutique werden oder doch lieber eine große «law firm»?

Frühe Spezialisierung?

Dabei bietet das Referendariat hervorragende Gelegenheit dazu, unterschiedliche Kanzleiformen und Rechtsgebiete kennenzulernen und sich selbst auszuprobieren, um die spätere Entscheidungsfindung zu erleichtern, wenn beide Examen endlich geschafft sind. Eine frühzeitige Spezialisierung auf ein Rechtsgebiet im Studium oder Referendariat schadet sicherlich nicht, ist aus

unserer Sicht jedoch nicht zwingend erforderlich.

«Learning by doing»

Wir sind in einer mittelständischen Kanzlei gelandet, die mittlerweile seit 60 Jahren schwerpunktmäßig auf dem gesamten Gebiet des öffentlichen Rechts sowie des Zivilrechts rund um die Immobilie tätig ist. Wir arbeiten auf dem Gebiet des öffentlichen Bau- und Planungsrechts bzw. des privaten Bau- und Immobilienrechts, ohne uns zuvor schon in der Ausbildung hierauf spezialisiert zu haben. Unser Einstieg in das Berufsleben hat uns gezeigt: Das nötige «Werkzeug», das uns die juristische Ausbildung an die Hand gibt, ermöglicht auch das Einarbeiten in neue Rechtsmaterien zu Beginn eines neuen Berufsabschnitts. Die tägliche Arbeit und der Praxisbezug machen deutlich, dass «learning by doing» immer noch am besten funktioniert.

Nachfolgend wollen wir deshalb einen kleinen Einblick in unseren Berufsalltag gewähren, der möglicherweise die Lust auf eine Tätigkeit «rund um die Immobilie» weckt.

Öffentliches Baurecht

Ein Grundstück und was nun? Bauen? Aber wie? Und schon sieht man sich mitten im Alltag eines Baurechtlers. Von trockenem Verwaltungsrecht kann keine Rede sein, wenn es um die Nutzung von Grundstücken geht. Hier wird mitgestaltet – im Großen wie im Kleinen, wenn es um die Errichtung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern geht, die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, Einkaufszentren, großen Bürokomplexen, Gewerbe- und Industriebauten, Hotels oder aber die (Neu-) Entwicklung ganzer Stadtquartiere. Im Rahmen dieser vielschichtigen Projektarbeit trifft und arbeitet man zusammen mit unterschiedlichsten Berufsgruppen wie Architekten, Ingenieuren und Unternehmen, sodass die reine juristische Arbeit durch fachfremde Betrachtungen bereichert und ergänzt wird. Im Berufsalltag verschlägt es die Öffentlichrechtler dann auch nicht selten an die frische Luft, denn den besten Eindruck von einem Grundstück und dessen Umgebung gewinnt man schließlich vor Ort.

Da die Praxis eine schnelle Realisierung von Bauvorhaben fordert, steht

daneben insbesondere der stetige Austausch mit den Genehmigungsbehörden im Mittelpunkt der anwaltlichen Tätigkeit. Denn durch eine frühe Projektbegleitung und vorausschauende Planung lassen sich oftmals zeitraubende gerichtliche Auseinandersetzungen vermeiden. Eine sach- und interessengerechte Vertretung der Mandanten erfordert vielfach Verhandlungsgeschick. Denn die tägliche anwaltliche Tätigkeit bewegt sich oft im Spannungsfeld gegenläufiger Interessen nicht nur von Behörden und Bauherrn, sondern auch von Bauherrn und Nachbarn. Diese Interessen gilt es miteinander in Einklang zu bringen. Weil sich die Differenzen nicht immer ausräumen lassen, kommt der Einsatz vor Gericht auch nicht zu kurz.

Ebenso facettenreich wie die Projektstruktur gestalten sich die zu beantwortenden Rechtsfragen, da auf dem Weg zur Realisierung der Bauvorhaben zahlreiche Rechtsmaterien wie bspw. das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht, das Umweltrecht u.v.m. ineinander greifen. Dementsprechend arbeiten im Sinne einer effektiven Rechtsberatung, insbesondere bei der

Planung von Großbauvorhaben, hochspezialisierte Kollegenteams zusammen. Das tägliche aktive Gestalten, Vermitteln sowie die Suche nach kreativen Lösungen machen also die grundstücks- und projektbezogenen Beratungen im öffentlichen Baurecht äußerst spannend und abwechslungsreich.

Privates Bau- und Immobilienrecht

Auch im privaten Baurecht dreht sich alles um die Immobilie und ihre Anfänge. So beginnt die zivilrechtliche Beratung regelmäßig mit einem Grundstück, einer Baumaßnahme oder bereits deren Planung. Dabei begegnen einem immer wieder alte Bekannte aus dem Studium, etwa wenn es um grundlegende Aspekte beispielsweise des Immobiliarsachenrechts oder des Werkvertragsrechts geht. Die Dinge und Zusammenhänge, auf die es im Einzelfall bei der anwaltlichen Beratung aber entscheidend ankommen kann, werden einem regelmäßig erst in der Praxis nähergebracht. Themen, die im Studium auf der Hitliste nicht immer an erster Stelle standen, erlangen hier nun hohe Priorität, wenn sich etwa abzeichnet,



dass ein durch Grunddienstbarkeit gesichertes Wegerecht die Bebauungsabsichten eines Mandanten gefährdet. Und plötzlich werden auch die im Studium allenfalls abstrakt bekannte Prüfung von Grundbuchauszügen und die Auslegung notarieller Bewilligungsurkunden höchst spannend, da sie erhebliche Bedeutung für die Verwertbarkeit eines Grundstückes haben. Bei großen Bauprojekten beginnt die rechtliche Beratung daher schon sehr früh, um dem Mandanten eine Risikobewertung über die Grundstückssituation geben zu können. Hierbei wird regelmäßig dezernatsübergreifend gearbeitet, um sowohl das öffentliche Baurecht als auch die zivilrechtlichen Themen rechtssicher einzuschätzen.

Auch im Zivilrecht geht es (regelmäßig) nicht ohne den Nachbarn. Bei Realisierung eines Bauvorhabens im innerstädtischen Bereich wird man selten darum herumkommen, auch die Interessen der Nachbareigentümer zu berücksichtigen, wenn etwa bei Abbruchmaßnahmen mit Lärm oder Erschütterungen zu rechnen ist. Die Baupraxis zeigt, dass die Führung gerichtlicher Verfahren oftmals mit kostenträchtigen Bauzeitverzögerungen verbunden ist. Deshalb müssen in solchen Fällen regelmäßig andere Konfliktlösungsstrategien – unter Einbindung der Nachbareigentümer – gefunden werden, beispielsweise durch Vergleichsbemühungen und die Gestaltung von nachbarschaftlichen Vereinbarungen.

Die tägliche Arbeit, auch eines Junganwalts, findet aber auch hier nicht nur am Schreibtisch statt. Neben Besprechungsterminen mit Mandanten oder Gegnern gehört auch die Wahrnehmung von Gerichtsterminen oder Ortsterminen mit Sachverständigen zur Anwaltstätigkeit. Dabei kommt man in den Genuss, über den rechtlichen Tellerrand zu blicken, um so auch ein Verständnis für die oftmals relevanten technischen Aspekte entwickeln zu können. Ist ein Bauvorhaben nämlich bereits im Gange, stellen sich nicht sel-

ten Fragen im Zusammenhang mit Mängeln am Bauwerk und der Qualität der Leistungserbringung der einzelnen am Bau beteiligten Personen, wie Architekten, Fachplaner und ausführende Unternehmen. Streitigkeiten über Mängel führen dabei regelmäßig zur Einleitung selbstständiger Beweissicherungsverfahren oder Klageverfahren. Da dabei entscheidend sein kann, wie die Haftung in den Vertragsgrundlagen gestaltet wurde, gehört auch die Prüfung von Bestandsverträgen zum Arbeitsalltag.

Tradition

Auf die Unterstützung unseres Teams von mittlerweile 33 Anwälten an unserem neuen Standort am Rhein in Köln-Bayenthal durch neugierige und engagierte Referendare freuen wir uns, denn diese hat bei uns gute Tradition – eine Tradition, die sich bewährt hat, wie die daraus hervorgegangenen Eigengewächse zeigen. Referendare werden, wie auch die späteren Junganwälte, in unserer Kanzlei einem Partner zugewiesen, um Einblick in dessen Berufsalltag und die jeweilige inhaltliche Spezialisierung zu erhalten.

Kompetenz durch Spezialisierung

Gemäß dem Kanzlei Grundsatz «Kompetenz durch Spezialisierung» gelingt durch diesen engen fachlichen Austausch in der täglichen Mandatsarbeit eine optimale Weichenstellung auf dem Weg zur eigenen Spezialisierung. Dabei wird der Weg zum Spezialisten zugleich durch den aktiven «Einsatz an der Front» von Beginn der anwaltlichen Tätigkeit an gefördert. In einer mittelständischen Kanzleistruktur bedeutet dies, dass wir als Junganwälte von Tag eins an eine hohe Verantwortung in der Mandatsarbeit übernehmen, die den stetigen Lernprozess enorm beflügelt. Dabei ist jedoch niemand allein, da zu jeder Zeit die erfahrenen Kollegen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Deshalb keine Angst vor dem Sprung ins kalte Wasser. Der lohnt sich, nicht zuletzt aufgrund des äußerst kollegialen Miteinanders, das auch durch gemeinsame Veranstaltungen gestärkt wird, beispielsweise – wie könnte es bei einer «echten kölschen Kanzlei» anders sein – die jährlichen Karnevalsfeiern. Wenn auch ihr bereit seid, mit vollem Einsatz auf hohem Niveau in einer mittelständischen Kanzlei mitzuwirken, sind eure Bewerbungen stets willkommen.



Dr. Meike Kilian



Eva Strauss

* Dr. Meike Kilian ist seit 2015 als Rechtsanwältin in der Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB tätig. Sie studierte in Bonn und Berlin (HU) und promovierte an der Universität Bonn. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen im öffentlichen Bau- und Planungsrecht, im Denkmalschutzrecht und im Besonderen Städtebaurecht.

Eva Strauss ist ebenfalls seit 2015 als Rechtsanwältin in dieser Kanzlei tätig. Sie studierte an den Universitäten Köln und Kopenhagen. Schwerpunkte ihrer anwaltlichen Tätigkeit sind das Grundstücks- und Immobilienrecht, das gewerbliche Miet- und Pachtrecht sowie das Bau- und Architektenrecht.

Autorinnenfotos: Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Foto (S. 79): de.fotolia.com/# Nr. 187579386 © epics