



Immobilienrecht

Spezialisten sind gefragt (Teil 1)

Ob millionenschweres Entwicklungsprojekt, Maklerprovision oder Betriebskostenabrechnung – ohne rechtlichen Beistand geht in der Immobilienbranche gar nichts. In dieser und in der kommenden Ausgabe des AIZ-Immobilienmagazins stellen wir verschiedene Kanzleien und Kanzleitypen vor und geben Orientierung zu Fragen, welcher Mandant am besten zu welchem Anwalt passt, was ein Fachanwaltstitel konkret bedeutet und welche Arten von Gebühren und Honoraren es gibt.

Von Bettina Mundt, freie Journalistin

Was genau ist eigentlich „Immobilienrecht“? Eine verbindliche, klar abgrenzbare Definition dafür gibt es nicht, denn es handelt sich um kein eigenständiges Rechtsgebiet. Der Begriff hat sich erst in den letzten Jahrzehnten im Laufe der zunehmenden Professionalisierung der Immobilienszene herausgebildet und wird heute gemeinhin als Obergriff für sämtliche Rechtsbeziehungen rund um die Immobilie verwendet, also alles, was mit dem Erwerb, der Belastung, dem Verkauf, der Verwaltung, Verpachtung oder Vermietung von Liegenschaften

zusammenhängt. Nach gebräuchlicher Auffassung umfasst es im Wesentlichen Bau- und Architektenrecht, Mietrecht, Wohnungseigentums- und Grundstücksrecht sowie das Maklerrecht, sofern es bei letzterem um die Vermittlung von Immobilien geht. Wer den Begriff enger auslegt, für den gehört das Bau- und Architektenrecht nicht dazu, wer ihn großzügiger interpretiert, der schließt auch Bereiche mit immobilienrechtlichen Bezügen mit ein, wie sie beispielsweise im Kauf-, Erb- und Steuerrecht gegeben sind.

Im Immobilienrecht müssen nicht nur die wechselseitigen Beziehungen verschiedenster Rechtsgebiete und deren Unterbereiche beachtet werden, hinzu kommt, dass bei bestimmten Gebieten wie Denkmalschutz oder bei Bauordnungen die Gesetze je nach Bundesland variieren. Die Materie ist also komplex, selbst für Immobilienprofis ist die Rechtslage längst nicht immer klar. Umso wichtiger ist es, für den Fall des Falles zu wissen, wo man zuverlässigen, kompetenten rechtlichen Beistand findet.

Spezialkanzleien: Kompetenz durch Konzentration

Die Größe und Unübersichtlichkeit des deutschen Immobilienmarktes in Kombination mit einem umfangreichen, komplexen Immobilienrecht bieten viele Möglichkeiten zur Spezialisierung, um den Anforderungen von Unternehmen, Investoren und Privatleuten besser zu entsprechen. Einige Anwälte haben das frühzeitig erkannt und die Geschicke ihrer Kanzlei jeweils in diese Richtung gelenkt. Andere zogen nach, so dass es heute deutschlandweit hochspezialisierte Kanzleien gibt – in der Branche auch „Boutiquen“ genannt –, deren Mitarbeiter sowohl über Kenntnisse in speziellen Sparten als auch über ein breites Basiswissen rund um immobilienrechtliche Fragen verfügen. Eine Kanzlei mit mehreren Anwälten kann so eine kompetente und effiziente Betreuung anspruchsvoller Mandate aus prinzipiell allen Bereichen des Immobilienrechts leisten.

Bei den Spezialkanzleien handelt es sich zum Teil um seit Jahrzehnten auf diesem Gebiet etablierte Unternehmen. In der Juristenfamilie Breiholdt etwa ist die Spezialisierung auf Immobilienrecht schon zur Tradition geworden. So taucht der Name der weit verzweigten Familie gleich in mehreren Kanzleinamen auf, darunter die 1934 gegründete Hamburger Sozietät *Breiholdt Rechtsanwälte*, die sich bereits in den 1970-er Jahren verstärkt dem Immobilienrecht zuwandte. Nach dem Ausscheiden von Dr. Peter Breiholdt wird die Kanzlei außerhalb der Familie von den Partnern Babo von Rohr und Johannes Steger weitergeführt und umfasst heute fünf Juristen, die Betreuung bei sämtlichen Mandaten mit Immobilienberührung bieten. Neben den Hamburger Kanzleien *Breiholdt & Voscherau* sowie *Breiholdt Nierhaus Schmidt* haben sich *Breiholdt Rechtsanwälte* in Berlin (nicht zu verwechseln mit der gleichnamigen Hamburger Kanzlei) ebenfalls ganz dem Immobilienrecht verschrieben. Die kleine, 1999 gegründete Berliner Kanzlei konzentriert sich auf Mietrecht, Maklerrecht und Grundstücksrecht – Gebiete, auf denen

Im Immobilienrecht müssen nicht nur die wechselseitigen Beziehungen verschiedenster Rechtsgebiete und deren Unterbereiche beachtet werden, hinzu kommt, dass bei bestimmten Gebieten wie Denkmalschutz oder bei Bauordnungen die Gesetze je nach Bundesland variieren.

Gründer Kai-Peter Breiholdt sich als Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie als Dozent für Grundstücks- und Maklerrecht bestens auskennt.

Auch bei der Hannoveraner Kanzlei *bethgeundpartner immobilienanwälte* gibt es einen familiären Hintergrund, denn die Eltern von Uwe Bethge führten ein Makler- und Bauunternehmen. Seine Kanzlei startete er als Einzelanwalt in den 1980-er Jahren mit einem Anteil von bereits rund 80 Prozent Bau- und Mietrecht, heute ist sie als Sozietät mit zehn Anwälten ganz und gar auf Immobilienrecht spezialisiert. Schwerpunkte sind Grundstücksgeschäfte im Notariat und im Rahmen anwaltlicher Due Diligence, Miet- und WEG-Recht sowie Makler- und Baurecht. Uwe Bethges persönliches Steckenpferd ist das Maklerrecht, ein Gebiet, zu dem er regelmäßig publiziert. Spezialisierung zahlt sich auch hier aus: Dass die Kanzlei auf dem Gebiet des Maklerrechts einen exzellenten Ruf genießt, hat ihr über die Jahre zahlreiche Mandate beschert.

Zu den Spezialisten gehört auch *Schultz & Seldeneck* in Berlin, eine Kanzlei, die sich seit ihrer Gründung 1992 ausschließlich auf Immobilienrecht konzentriert. 13 Anwälte decken verschiedene Fachgebiete und deren Unterbereiche ab, von Immobilientransaktionen bis hin zu spezielleren Gebieten wie Deutsch-Deutsches Vermögensrecht oder Wirtschaftsstrafrecht im Immobilienbereich.

Im Südwesten der Republik ist die alteingesessene *Immobilienkanzlei in Freiburg* seit über 40 Jahren auf Immobilien-

recht spezialisiert. Heute beraten drei Anwälte auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht, Makler- und Bauträgerrecht sowie Grundstückszivilrecht. Bernd Schmitz-Pfeiffer, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, ist gleichzeitig Dozent an der Deutschen Immobilien Akademie der Universität Freiburg und als Syndikus des IVD für die Region Süd tätig.

Im Zuge zunehmender Spezialisierung drängen aber auch jüngere Kanzleien wie etwa *ADVO REAL Immobilienanwälte* auf den Markt, die ihre Kanzlei 2004 in München mit einer Zweitniederlassung in Starnberg gründeten. 2008 kam noch ein Büro in Nürnberg hinzu, mit dem die Kanzlei gegenwärtig vier Anwälte umfasst. Neben Fachgebieten wie WEG- und Gewerbemietrecht bietet die Kanzlei mit den Schwerpunkten Industrieanlagen, Energiecontracting und -lieferungsverträge eine Ausrichtung, durch die sie sich von anderen abhebt.

Ein relativer Neuankömmling ist die 2007 als Spin-off von *GSK Gassner Stockmann & Kollegen* gegründete Hamburger Wirtschaftskanzlei *Jebens Mensching*, die schon im Folgejahr mit dem renommierten JUVE-Award als beste deutsche Immobilienkanzlei ausgezeichnet wurde. Immobilien-, Steuer- und Bankrecht sind hier eng verzahnt, eine Steuerberatungsgesellschaft ist angegliedert. In dem elfköpfigen Team besitzen viele Mitarbeiter gleich mehrere Abschlüsse, so ist Gründungspartner Oliver Mensching sowohl Steuerberater als auch Wirtschaftsprüfer, RA Reemt Pottmann ist zugleich Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht etc. Überdies besit-

zen drei der Anwälte einen zusätzlichen Abschluss von einer englischen Universität beziehungsweise der Universität von Hong Kong, und Dr. Philip Jebens ist in England und Wales als Rechtsanwalt zugelassen. Da überrascht es kaum, dass die Kanzlei auch als Spezialist für englisches Recht gilt.

Einen Sonderfall unter den Spezialkanzleien stellt die Rechts- und Steuerberatungsgesellschaft *Sterlepper* dar, die als Teil der Frankfurter *Sterlepper* Gruppe zusammen mit der Treuverwaltung *Sterlepper* Steuerberatungsgesellschaft und dem *Sterlepper* Sachverständigenbüro in einen Unternehmensverband eingebettet ist. Mit den Bereichen Verwaltung, Wertermittlung sowie Rechts- und Steuerberatung bietet die Gruppe eine umfassende Immobiliendienstleistung aus einer Hand. Die vierköpfige Sozietät profitiert dabei von der Kompetenz und den Ressourcen der anderen Bereiche, wie auch umgekehrt. Das über hundertjährige Familienunternehmen begann ursprünglich mit der klassischen Immobilienverwaltung und der Planung von Geschäfts- und Privatimmobilien und erweiterte sein Geschäftsfeld 2002 um ein Sachverständigenbüro und schließlich 2006 um eine Kanzlei. Damit offeriert das Unternehmen heute ein Leistungsspektrum, das in seiner Art in Deutschland einzigartig sein dürfte.

Von kleinen Allroundern wie *Wilke & Kollegen* oder *Veith Immobilienanwälte* über mittelgroße, baurechtlich starke Kanzleien wie *Börgers*, *Böck Oppler Hering* oder *MEK Rechtsanwälte* bis hin zu größeren, im privaten Baurecht führenden Kanzleien wie *HFK Rechtsanwälte* oder *Leinemann & Partner*, um nur einige weitere herauszugreifen – potenziellen Mandanten bietet sich bundesweit ein breites und differenziertes Angebotsspektrum an hochspezialisierten Kanzleien. Allerdings konkurrieren diese nicht nur untereinander, son-

dern müssen sich zum Teil auch mit Mega- und Großkanzleien, globalen Beratungs- und Prüfungsunternehmen, interdisziplinären und „Best-Practice“-Kanzleien unterschiedlicher Größe oder einzelnen Spezialisten messen.

Die großen Full-Service-Dienstleister

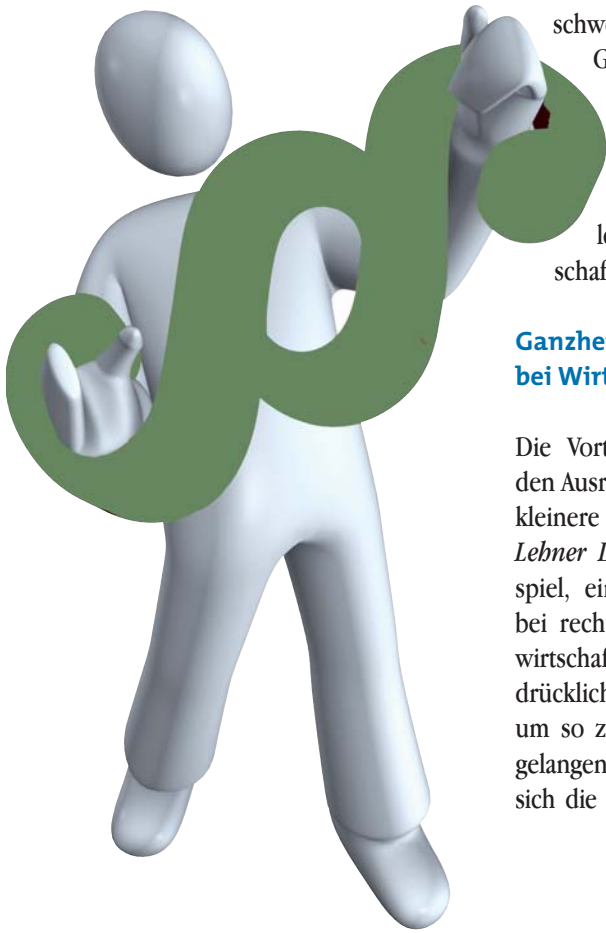
Große Wirtschaftskanzleien decken sämtliche Rechtsgebiete ab – einschließlich Immobilienrecht und hier insbesondere

ganz großem Stil. Megakanzleien wie *Clifford Chance*, *Freshfields Bruckhaus Deringer*, *Latham & Watkins*, *Allen & Overy*, *Linklaters*, *Lovells* oder *White & Case* verfügen allein in Deutschland zumeist über Hunderte von Mitarbeitern, aber auch international ausgerichtete deutsche Großkanzleien wie *Gleiss Lutz*, *Beiten Burkhardt*, *Görg, Nörr Stiefenhofer Lutz*, *Hengeler Mueller* oder *CMS Hasch Sigle* decken alle Felder des Wirtschaftsrechts ab und verfügen über die personellen Ressourcen, um große und komplexe Projekte wie internationale Fusionen, Übernahmen oder Unternehmensumstrukturierungen in vollem Umfang zu begleiten und mit der erforderlichen Prüfungstiefe abzuwickeln. Hinzu kommen noch die großen globalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften *Ernst & Young*, *KPMG*, *Deloitte Touche Tohmatsu* oder *PricewaterhouseCoopers (PwC)* mit ihren Real-Estate-Lines, wo Spezialisten das Wirtschafts- und Immobilienrecht bis in den letzten Winkel beherrschen.

Auch wenn die genannten Kanzleien die gesamte Bandbreite des Wirtschaftsrechts abdecken, hat doch jede ihr eigenes Profil mit besonderen Schwerpunkten und Stärken insgesamt sowie innerhalb des Immobilienwirtschaftsrechts. *Clifford Chance* und *Freshfields Bruckhaus Deringer* werden im Ranking des JUVE Handbuch Wirtschaftskanzleien 2008/2009 im Immobilienwirtschaftsrecht und in der Immobilienfinanzierung auf den beiden vordersten Plätzen geführt: *Clifford Chance* bescheinigt man vor allem ausgezeichnete Finanzierungscompetenz, *Freshfield Bruckhaus Deringer* „breite Kompetenzen mit hohem Verständnis für Immobilien“. Auch *Gleiss Lutz* findet sich im Ranking wieder, eine Kanzlei, bei der immobilien-, bau- und öffentlichrechtliche Kompetenzen eng ineinander greifen. *Gleiss Lutz* und *Freshfield Bruckhaus Deringer* machten Schlagzeilen, als sie den Verkauf des Potsdamer Platzes von Daimler an die



das Immobilienwirtschaftsrecht. Im Immobilienwirtschaftsrecht geht es um Projektentwicklungen, Transaktionen und Finanzierungen von Immobilien, konkrete Tätigkeitsfelder sind unter anderem die Beratung beim Kauf oder Verkauf von Immobilien und Portfolios, bei der Strukturierung von Immobilienfonds, der Privatfinanzierung von öffentlichen Immobilienprojekten, beim Immobilienleasing oder etwa bei Entwicklungsprojekten – und das zum Teil in



schwedische Bank SEB begleiteten – Gleiss Lutz als Berater von Daimler, Freshfield Bruckhaus Deringer auf der Seite der SEB. Alle drei Kanzleien liegen bei JUVE auch im nationalen Gesamtüberblick der Wirtschaftskanzleien weit vorne.

Ganzheitlicher Ansatz bei Wirtschaftskanzleien

Die Vorteile einer ressortübergreifenden Ausrichtung machen sich auch viele kleinere Wirtschaftskanzleien zunutze. *Lebner Dänekamp & Mayer* zum Beispiel, eine Kanzlei, die Unternehmen bei rechtlichen, steuerrechtlichen und wirtschaftlichen Fragen berät, setzt ausdrücklich auf ein integriertes Vorgehen, um so zu ganzheitlichen Lösungen zu gelangen. Neben Immobilienrecht hat sich die Kanzlei mit Standorten in Hei-

delberg, Düsseldorf und Hamburg unter anderem auf gewerblichen Rechtsschutz, Medien-, IT- und Internetrecht spezialisiert. Von den verschiedenen Spezialisten des zehnköpfigen Teams verfügen zwei über einen ausgeprägten immobilienrechtlichen Hintergrund. Zu den Schwerpunkten gehören dabei die baurechtliche Projektbegleitung und das Maklerrecht – ein Gebiet, auf dem die Kanzlei für den IVD in der Aus- und Weiterbildung tätig ist.

Ihren interdisziplinären, ganzheitlichen Ansatz betonen auch *Melchers, Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft, Diem & Partner, Wagensonner Lubmann Breitfeld Helm* und *Zirngibl Langwieser*. Bei Melchers war der Gedanke der Interdisziplinarität von Anfang an bestimmend, seit 1973 arbeiten hier Juristen, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater unter einem Dach. Heute

beschäftigt die Sozietät 30 Anwälte an drei Standorten in Deutschland. Im Immobilienrecht konzentriert sich ein Team aus elf Mitarbeitern auf komplexe Transaktionen und Bauvorhaben, zu den ständigen Mandanten zählen drei große Baukonzerne.

Heussen arbeitet eng mit Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und Corporate Finance-Beratern zusammen, um eine umfassende Dienstleistung bieten zu können. Dabei ist die Kanzlei, die neben vier deutschen Büros auch Niederlassungen in New York, Brüssel und Amsterdam unterhält, mit neun Arbeitssprachen stark international ausgerichtet. Ein Team von 16 aus insgesamt 68 Anwälten spezialisiert sich auf Immobilienrecht, einen besonderen Schwerpunkt bilden Projekte aus dem Bereich Erneuerbare Energien.

Die Stuttgarter Wirtschaftskanzlei *Diem & Partner* kooperiert im Sinne einer umfassenden, ganzheitlichen Betreuung ebenfalls mit externen Steuer- und Wirtschaftsberatern. Patentanwälte und Notare werden bei Bedarf hinzugezogen. Die Kanzlei besteht aus zehn Rechtsanwälten und positioniert sich als innovative und vor allem internationale Sozietät mit den Länderschwerpunkten Frankreich und Türkei. Zu den Mandanten zählen ein französisches Hochbauunternehmen und eine türkische Bauholding.

Wagensonner Lubmann Breinfeld Helm zeichnet sich durch eine besonders starke immobilienrechtliche Ausrichtung aus. Die Münchner Kanzlei mit Zweitniederlassung in Berlin bearbeitet vorwiegend Grundstücks- und Baurechtsmandate, berät aber auch im gewerblichen Mietrecht und in anderen Bereichen. Unter den mehr als 20 Anwälten sind Spezialisten verschiedenster Gebiete, so dass Großprojekte im Bereich der Immobilienwirtschaft ressortübergreifend abgewickelt werden können. Die Kanzlei vertritt unter anderem Eurohypo und die Versicherungskammer Bayern.

Auch die renommierte Wirtschaftskanzlei *Zirngibl Langwieser* will für ihre Mandanten eine möglichst umfassende Beratung leisten. Persönlich flexibel und effizient soll die Betreuung sein, für die die Kanzlei mit spezialisierten Anwälten antritt. Von den Standorten München, Berlin, Frankfurt a.M. und Wien aus berät Zirngibl Langwieser bundesweit Unternehmen wie auch vermögende Privatpersonen, Stiftungen und Vereine in wirtschaftsrechtlichen Fragen. Dabei sind die Tätigkeitsfelder in fünf klar umrissene Kernbereiche

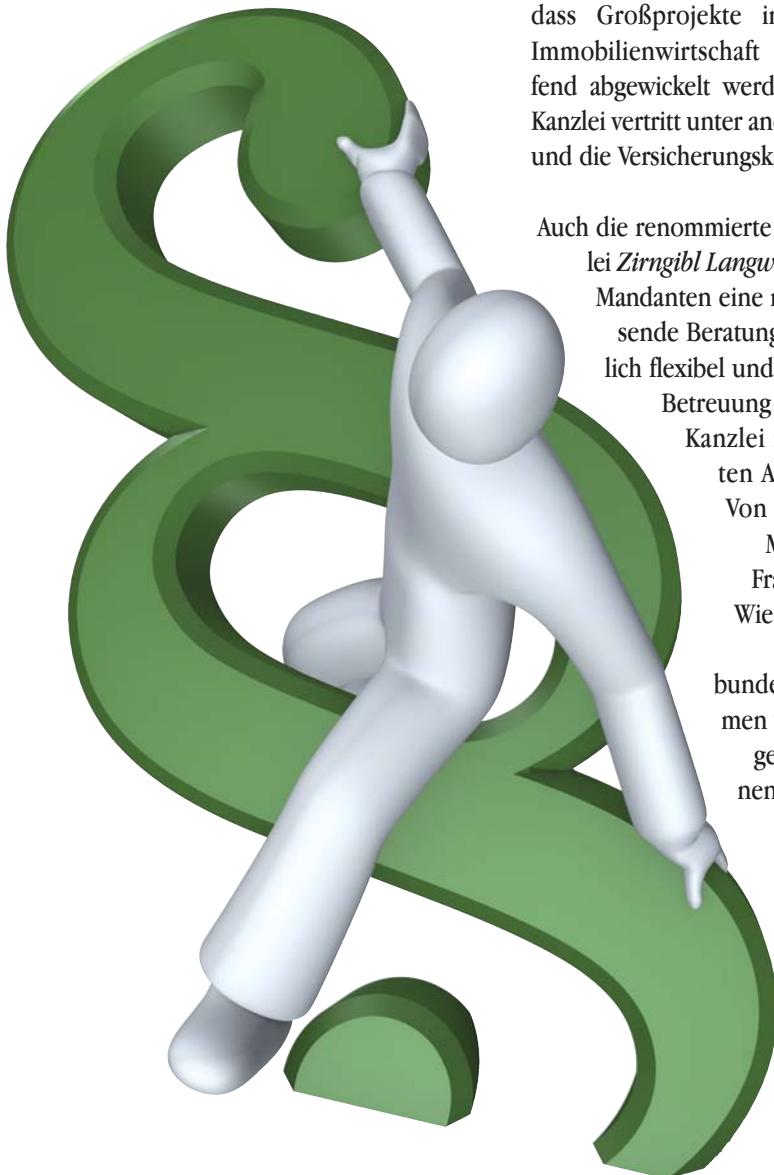
gegliedert, Immobilien- und Baurecht bildet einen davon. Die Stärken der Immobilienrechtspraxis, die 18 Anwälte umfasst, liegen unter anderem in der Projektentwicklung, im Mietrecht und in der Konzeption von Immobilienfonds.

Qualität statt Quantität: „Best-Practice“-Kanzleien

In Abgrenzung zu Full-Service-Kanzleien verstehen sich Kanzleien wie beispielsweise *P+P Pöllath & Partners*, *GSK Stockmann & Kollegen* und *Huth Dietrich Hahn* als „Best-Service“- oder auch „Best-Practice“-Kanzleien. So unterschiedlich diese Kanzleien im Einzelnen auch sein mögen, sie haben den Anspruch gemeinsam, durch die Konzentration auf ausgewählte Tätigkeitsfelder Beratung auf höchstem Niveau bieten zu wollen. Das heißt natürlich nicht, dass andere Kanzleien nicht einen ebenso hohen Standard erreichen können, vielmehr ist bei diesen Kanzleien der Ansatz zur Reduktion zwecks Optimierung besonders ausgeprägt und Teil des eigenen Selbstverständnisses.

Die Best-Practice-Gebiete von *P+P Pöllath & Partners* sind Transaktionen und Assetmanagement. Immobilien, einschließlich Projektentwicklung, sind ein wichtiger Unterpunkt im Transaktionsgeschäft. Die Kanzlei mit Standorten in Berlin, München und Frankfurt a.M. gehört mit über 80 Anwälten zu den kleinen unter den Großen und berät im Immobilienwirtschaftsrecht Kunden wie Morgan Stanley oder GE Real Estate. Etwa die Hälfte der Mandate hat einen Auslandsbezug, selbst innerdeutsche Transaktionen werden auf Englisch verhandelt.

Nicht Full Service, sondern Best Service lautet die Devise von *GSK Stockmann & Kollegen*. Die Sozietät konzentriert sich auf die vier Kernbereiche Banking, Corporate, Immobilienwirtschaft und Infrastrukturvorhaben und besitzt eine äußerst starke Immobilienrechtspraxis. Von derzeit insgesamt 115 Juristen an sieben deutschen Standorten sind über 40 auf dem Gebiet Immobilienrecht tätig und decken dabei alle Entwick-



lungsstufen der Immobilie ab. Das Spektrum der Mandanten reicht von Projektentwicklern über Banken und institutionelle Investoren bis hin zu gewerblichen Mietern.


Die Hamburger Sozietät *Huth Dietrich Habn* wiederum beschränkt sich weitgehend auf Transaktionen: Unternehmenstransaktionen, Immobilientransaktionen und Vermögenstransaktionen zur Nachfolgeplanung. Das Geschäft baut auf die langjährige Betreuung mittelständischer Mandanten. Drei der derzeit 13 Anwälte bilden die Immobilienrechtspraxis, die besonderen Wert auf die Einbeziehung steuerrechtlicher und öffentlichrechtlicher Beratung legt.

Profis mit Profil: Einzelne Immobilienanwälte

Natürlich kann eine einzige Person nicht das gleiche Arbeitspensum bewältigen wie eine Kanzlei mit mehreren Anwälten. Das heißt aber nicht, dass größere Mandate bei einem Einzelanwalt beziehungsweise einer Einzelanwältin nicht in guten Händen wären. „Unternehmen wundern sich immer wieder, wenn sie mitbekommen, was eine einzelne Anwältin alles bewältigen kann“, meint *Susanne Emmerich*, Diplom-Immobilienökonomin und Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht in Dresden. Sie hat sich von Anfang an auf Immobilienrecht konzentriert, zwischenzeitlich auch einmal bei einem Makler gearbeitet und bietet, Baurecht ausgenommen, eine umfassende immobilienrechtliche Beratung und Vertretung. Ihre frühzeitige Spezialisierung hat sich gelohnt, denn sie profitiert von dem Ruf, den sie sich über die Jahre auf ihrem Gebiet gemacht hat, und ist durch die langjährige Tätigkeit gut vernetzt. So bekommt sie nicht selten Fälle von Kollegen vermittelt, die sich bei spezielleren Miet- oder WEG-rechtlichen Fällen nicht sicher fühlen.

Dass einzelne Anwälte das Immobilienrecht in großer Breite abdecken können, zeigt auch die Kölner Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht *Andrea*

Sandmeier. Unter ihren Klienten sind Privatpersonen ebenso wie Bauträger, Architekten und kleine mittelständische Unternehmen. Wie *Susanne Emmerich* verbindet sie die Vorteile einer kleinen Kanzlei – Flexibilität, kurze Kommunikationswege und persönliche Betreuung – mit genauen Kenntnissen der Immobilienbranche und einem gewachsenen Verständnis für ihre Problemstellungen. Auch *Norbert Laska*, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Köln, RA *Johannes Engel*, Spezialist für Maklerrecht in Frankfurt und IVD-Syndikus, oder RA und Mediatorin *Dr. Sabine Stolten* in Aachen können mit ebenso weitreichenden wie fundierten Kenntnissen des Immobilienrechts aufwarten, um einige weitere zu nennen. Besonders viele derart umfassend auf Immobilienrecht spezialisierte Einzelkanzleien gibt es in Deutschland allerdings nicht. In der breit gefächerten deutschen

Anwaltsszene finden sich jedoch zahlreiche Immobilienprofis in unterschiedlichsten Kanzlei-Konstellationen, darunter natürlich auch sämtliche Syndikus-Anwälte des IVD. Gerade für den Laien ist aber nicht immer ersichtlich, wie qualifiziert und kompetent ein Anwalt ist. In solchen Fällen können die 2005 eingeführten Lehrgänge zur Fachanwaltschaft für Miet- und WEG-Recht beziehungsweise für Bau- und Architektenrecht für mehr Klarheit sorgen. 

Im zweiten Teil des Beitrags „Immobilienrecht: Spezialisten sind gefragt“ geht die AIZ-Autorin Bettina Mundt insbesondere auf die Bedeutung der Fachanwaltschaft ein, versucht, die Frage zu klären, welches Mandat am besten zu welchem Kanzleityp passt, stellt die IVD-Rechtsberatung vor und gibt einen Überblick über Honorare und Gebühren.