

Interview: Karriere im Bau- und Immobilienrecht

Im Rahmen des Specials sprach Iurratio mit Herrn Dr. Gerolf Sonntag, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Partner bei Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, über Anforderungen und Perspektiven einer anwaltlichen Tätigkeit im Bau- und Immobilienrecht für Berufseinsteiger.

Iurratio: Der Praxisbereich des Bau- und Immobilienrechts ist breit gefächert und besteht aus vielen Teilgebieten. Oftmals werden hier verschiedene Praxisgruppen gebildet, die gegebenenfalls dann zusammenwirken. Wie haben Sie den Bereich intern bei Kapellmann strukturiert? Gibt es bestimmte Teams, die immer wieder bestimmte Teilbereiche in der Beratung übernehmen oder werden diese für jedes Mandat individuell neu zusammengestellt?

Dr. Sonntag: Wir bearbeiten jedes Mandat mit eigens dafür zusammengestellten Teams. Diese individuelle Zusammenstellung der Teams ergibt sich aus drei allgemeinen Prinzipien in unserer Kanzlei: Zunächst sind unsere Rechtsanwälte auf verschiedene Tätigkeitsgebiete spezialisiert, beispielsweise auf das Bau- und Immobilienrecht, das Vergaberecht, das Kartell- und EU-Recht, das Bankrecht oder auch das Gesellschaftsrecht. Zusätzlich zu diesen grundsätzlichen Tätigkeitsfeldern, gehören unsere Anwälte auch bestimmten Kompetenzteams an. Wir haben bei Kapellmann für bestimmte spezielle Projektarten, die oftmals auf diese Projekte abgestimmte rechtsgebietsübergreifende Kompetenzen bedürfen, verschiedene Kompetenzteams gebildet. Zu diesen Kompetenzteams gehören z.B. unsere „Tunnelbau“ und „Anlagenbau“. Bei der Zusammenstellung der Teams für ein Mandat spielt es zudem aber eine sehr große Rolle, ob ein Mandant bereits in der Vergangenheit mit Anwälten der Kanzlei erfolgreich zusammengearbeitet hat. Aus einer erfolgreichen Zusammenarbeit ergibt sich ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen den Mandanten und den Anwälten, vergleichbar mit dem Verhältnis zwischen einem Arzt und seinen Patienten. Wenn dies im Sinne des Mandanten möglich ist, arbeitet ein Mandant mit den Anwälten seines Vertrauens projektübergreifend zusammen, denn die Interessen und Wünsche des Mandanten und die Chemie stehen an erster Stelle.

Iurratio: Für eine Tätigkeit im Bau- und Immobilienrecht ist sowohl ein breites zivilrechtliches als auch ein öffentlich-rechtliches Wissensspektrum mitzubringen. Wie decken Sie diese Anforderungen in Ihrer Kanzlei und in den Praxisgruppen ab? Wie findet die Zusammenarbeit zwischen den Spezialisten für diese Bereiche in Ihrem Hause statt?

Dr. Sonntag: Ausgangspunkt der Zusammenarbeit aller Tätigkeiten bei Kapellmann ist unser Mentorensystem. Das bedeutet, dass bei Kapellmann immer ein Partner oder fortgeschrittener Anwalt mit einem jungen Anwalt aus dem gleichen Tätigkeitsfeld im Team zusammenarbeitet. Die gemeinsame Arbeit zwischen allen Anwälten, die an dem jeweiligen Mandat mitwirken, erfolgt neben der üblichen Kommunikation über Telefonate, E-Mails, „auf dem Flur“ und allgemeinen Abstimmungen „wer genau welche Teile bearbeitet“ durch viele Treffen „vor Ort“. Dies ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass im Bau- und Immobilienrecht viele Termine am jeweiligen Objektort stattfinden, bei denen nicht nur ein Austausch mit den Mandanten und Dritten erfolgt, sondern auch innerhalb des zuständigen Teams. Dem technischen Fortschritt entsprechend werden die für das jeweilige Mandat erforderlichen Daten und Pläne in eigens dafür eingerichteten Datenräumen (Projektservern) eingestellt.

Darüber hinaus tauschen sich unsere Anwälte nicht nur bei lokalen Treffen mit anderen Anwälten aus den jeweiligen Tätigkeitsgebieten

aus, sondern auch mit Anwälten aus anderen Praxisgruppen. Abgerundet wird dieser Austausch durch jährlich jeweils zwei standortübergreifende Treffen der Partner und aller Anwälte.

Iurratio: Ergeben sich Besonderheiten bei internationalen Mandaten?

Dr. Sonntag: Der einzige Unterschied zu nationalen Mandaten besteht in der Kommunikation mit den Mandanten, welche fast ausschließlich in der englischen Sprache stattfindet. Auch wenn die Mandate im Bau- und Immobilienrecht immer internationaler werden, werden andere Sprachen bisher nicht benötigt. Die juristische Bearbeitung und Prüfung der jeweiligen Mandate findet allerdings komplett in deutscher Sprache statt. Die umfassende und zielgerichtete Prüfung der jeweiligen rechtlichen Fragen erfolgt auch bei internationalen Mandaten in deutscher Sprache. Dies bringt bereits der Umstand mit sich, dass eine absolute Präzision nur in deutscher Sprache möglich ist. Für die Übersetzung von Verträgen und Ausarbeitungen nutzen wir dann einen hochqualifizierten Übersetzungsdienst, so dass hier keine doppelte Arbeit für unsere Anwälte entsteht.

Nachwuchsjuristen die sich für eine Tätigkeit im Bau- und Immobilienrecht interessieren, möchte ich an dieser Stelle den Tipp geben, möglichst im Rahmen des Studiums oder des Referendariats einen Auslandsaufenthalt einzubauen. Dies stärkt nicht nur die Sprachkompetenzen, sondern erweitert auch den Horizont und ermöglicht andere Blickwinkel.

Iurratio: Wie begegnen Sie bei Kapellmann & Partner aktuellen Herausforderungen im Bau- und Immobilienrecht?

Dr. Sonntag: Wir haben hierzu das Konzept des juristischen Projektmanagement „JurProM“[®] entworfen, die juristisch durchdachte baubegleitende Beratung, ein in dieser Form vorher nicht vorhandene Herangehensweise in der juristischen Beratung im Bau- und Immobilienrecht. Dazu haben wir ein baubetriebliches Büro gegründet, mit dem wir im Rahmen unserer Beratung eng zusammenarbeiten. Dieses Büro klärt für uns im Rahmen der baubegleitenden Beratung alle Fragen bezüglich des Bauablaufes. Hierzu zählen insbesondere eine Analyse hinsichtlich eines störungsfreien Ablaufes sowie die Einleitung entsprechender Reaktionen bei Verzögerungen bzw. Störungen. Um den immer weitergehenden speziellen Anforderungen von Bauprojekt stets mit dem bestmöglichen Fachwissen begegnen zu können, haben wir die bereits genannten Kompetenzteams, wie z.B. das Kompetenzteam „Erneuerbare Energien“, gegründet.

Iurratio: Neben juristischem Fachwissen werden oft weitere „Soft-Skills“ erwartet. Auf welche Anforderungen der Branche müssen sich Bewerber im Bereich des Bau- und Immobilienrechts einstellen?

Dr. Sonntag: Für eine anwaltliche Tätigkeit im Bau- und Immobilienrecht, insbesondere bei Kapellmann, ist neben einer soliden juristischen Ausbildung vor allem ein ausgeprägter Grad an Neugierde und Interesse für die Dinge wichtig, die der Mandant macht. Nur wer sich für die Dinge die den Mandanten beschäftigen interessiert,

kann die tatsächlichen juristischen Probleme des jeweiligen Mandates herausfinden und für diese Lösungen erarbeiten. Hinzu kommt ein technisches Grundverständnis um ein gewisses Gefühl für die Eigenarten der jeweiligen Immobilie entwickeln zu können. Zusätzlich sollten Bewerber eine verständliche Ausdrucksweise mitbringen. Nur wenn wir Anwälte die Sprache der Mandanten sprechen, können wir diese Mitnehmen und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Mandanten erreichen.

Iurratio: Inwieweit trifft dies auch Ihre Erwartungen an Bewerber? Erwarten Sie von Anfang an eine starke Spezialisierung im Bereich des Bau- und Immobilienrechts? Oder findet hier auch ein „Training on the job“ im Sinne eines Heranführens von kleinen zu großen Aufgaben statt?

Dr. Sonntag: Wir erwarten neben einer soliden juristischen Qualifikation eine Promotion. Etwaige Spezialisierungen sind zwar gern gesehen, aber nicht erforderlich. Dank unserer Mentoren lernen Berufseinsteiger bei uns alle notwendigen Spezialisierungen während ihrer Tätigkeit direkt von unseren erfahrenen Anwälten und Partnern. Dabei profitieren Berufseinsteiger von dem enormen Fachwissen unserer Anwälte und Partner, die an verschiedenen Universitäten Lehrtätigkeiten ausüben. Das „Training on the job“ wird durch die Förderung und Bezahlung von Fachanwaltslehrgängen abgerundet. Alle weiteren Anforderungen, die eine anwaltliche Tätigkeit, unabhängig vom Tätigkeitsgebiet mit sich bringt wie beispielsweise die Mandantenakquise und das Honorarmanagement lernen Berufseinsteiger bei Kapellmann während ihrer Tätigkeit in entsprechenden Seminaren und bei internen Vorträgen.

Iurratio: Wie stellen Sie die Qualifikation Ihrer Mitarbeiter, z.B. bei Kenntnissen der englischen Sprache, sicher?

Dr. Sonntag: Neben internen und externen Vorträgen fördern wir nicht nur die Teilnahme an Fachanwaltslehrgängen, sondern bieten unseren Anwälten regelmäßige Unterrichtsstunden in der englischen Sprache. Mehrmals in der Woche kommen qualifizierte Englischlehrer in unser Büro und bieten unseren Anwälten, dem jeweiligen Sprachniveau entsprechende Kurse in englischer Sprache an. Auf diesem Wege gewähren wir nicht nur fachliche sondern auch die sprachliche Weiterbildung.

Iurratio: Sie sind seit 10 Jahren bei Kapellmann & Partner im Bereich des Bau- und Immobilienrechts tätig. Warum hat Sie dieser Bereich interessiert? Warum haben Sie sich gerade für Kapellmann & Partner entschieden?

Dr. Sonntag: Ich bin erst durch meinen Einstieg bei Kapellmann zum Bereich des Bau- und Immobilienrechts gekommen. Bis zu meinem Einstieg bei Kapellmann hatte ich über die üblichen Berührungspunkte im Studium und Referendariat hinaus keinen Bezug zum Bau- und Immobilienrecht. Ich habe im Vorfeld im Bereich des internationalen Gesellschaftsrechts promoviert; richtig glücklich bin ich mit dem internationalen Gesellschaftsrecht nicht

geworden, da diese Materie ein wenig zu abstrakt ist, nichts „zum Anfassen“. Die Entscheidung für das Bau- und Immobilienrecht folgte bei mir erst nach der Entscheidung, bei Kapellmann arbeiten zu wollen. Die bodenständige, offene und ehrliche Art der Anwälte bei Kapellmann hat mich damals überzeugt. Meine Begeisterung für das Bau- und Immobilienrecht habe ich dann sehr schnell wäh-



*Dr. Gerolf Sonntag,
seit 2004 Rechtsanwalt bei Kapellmann*

rend meiner Tätigkeit entwickelt. Ich hatte noch das große Glück bei meinem Einstieg den Kanzleiinhaber Herrn Dr. Kapellmann selbst als Mentor erleben zu dürfen.

Iurratio: Was würden Sie Bewerbern raten, die sich für eine Karriere im Bereich des Bau- und Immobilienrechts interessieren? Welche Schwerpunkte sollten sie bei ihrer Ausbildung setzen, auf welche fachübergreifenden Fähigkeiten wertlegen?

Dr. Sonntag: Bewerber sollten sich ein gutes und fundiertes Fachwissen im Bereich des Zivilrechts aneignen und eine Promotion als wissenschaftlichem Beleg mitbringen. Die fachliche Qualität ist für uns das A und O. Daneben sollten Bewerber ihre eigene Persönlichkeit entwickeln. Neugierde, der Blick über den Tellerrand sind uns, wie bereits geschildert, enorm wichtig. Daneben sollte jeder Bewerber ein Gefühl und Verständnis dafür mitbringen, dass jeder Einzelne bei uns Teil eines Teams ist. Alle Anwälte in unserer Kanzlei bilden ein Gesamtteam, nicht nur die jeweiligen Anwälte einer Praxisgruppe oder eines Mandates. Der Teamgedanke muss immer an erster Stelle stehen.

Daneben sollte die englische Sprache beherrscht werden um den sprachlichen Herausforderungen im Umgang mit den Mandanten gewachsen zu sein bzw. eine gute Basis für unsere englischsprachigen Fortbildungsangebote mitzubringen.

Iurratio: Welchen abschließenden Tipp können Sie Bewerbern im Bereich des Bau- und Immobilienrechts noch mit auf dem Weg geben?

Dr. Sonntag: Immer den eigenen Weg zu gehen und auf die eigenen Stärken zu vertrauen. Nur wer authentisch ist, ist gut in dem, was er tut, und kann andere begeistern.