

MERKBLATT

des Vorprüfungsausschusses „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ der
Rechtsanwaltskammer Köln

1. Mitglieder des Vorprüfungsausschusses sind:

Rechtsanwalt Bruno Achenbach, Schriftführer
Rechtsanwalt Wolfgang Flintrop, Vorsitzender
Rechtsanwalt Joachim Kleinrahm
Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt Werner Reinlein, stellvertretender Vorsitzender

stellvertretendes Mitglied:

Rechtsanwalt Norbert Schönleber

2. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Fachanwaltsbezeichnung „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ sind in den §§ 2-5 der Fachanwaltsordnung geregelt. Danach hat der Antragsteller für die Verleihung einer Fachanwaltsbezeichnung besondere theoretische Kenntnisse (§ 4 FAO) und besondere praktische Erfahrungen (§ 5 FAO) nachzuweisen.

Die Fachanwaltsbezeichnung kann nur verliehen werden, wenn an die zuständige Kammer ein Antrag gestellt wird und der Antragsteller 6 Jahre vor der Antragstellung mindestens drei Jahre zugelassen und tätig war.

Diese Voraussetzungen hat der Antragsteller gem. § 6 FAO durch Unterlagen nachzuweisen. Bezüglich der besonderen Kenntnisse ist auf § 14 c der Fachanwaltsordnung zu verweisen.

3. Gemäß § 4 Abs. 1 der FAO muss der Erwerb besonderer theoretischer Kenntnisse durch die Absolvierung eines auf die Fachanwaltsbezeichnung vorbereiteten anwaltspezifischen Lehrgangs nachgewiesen werden. Neben der Lehrgangsbescheinigung sind drei bestandene Klausuren dem Antrag im Original beizufügen. Ebenso sind beizufügen die Klausuraufgaben. Gemäß Abs. 3 ist es auch möglich, den Erwerb besonderer theoretischer Kenntnisse auf andere Weise nachzuweisen. Wählt der Antragsteller diesen Weg, sind entsprechende aussagekräftige Unterlagen darüber vorzulegen. Auf § 4 Abs. 2 FAO wird hingewiesen.

4. Für den Nachweis des Erwerbs der besonderen praktischen Erfahrungen ist es erforderlich, 120 Fälle vorzulegen. Von diesen Fällen müssen mindestens 60 gerichtliche Verfahren betreffen. 60 Fälle müssen sich auf die Gebiete Recht der Wohnraummietverhältnisse, Recht der Gewerberaummietverhältnisse und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht beziehen. Bitte vergleichen Sie dazu auch die Ausführungen am Ende des Abschnittes.

Die Fälle sind in einer Liste vorzulegen, aus der sich die gemäß § 14 c FAO i. V. m. § 5 j FAO erforderlichen Angaben ergeben. Es ist die im Anhang zu diesem Merkblatt veröffentlichte Musterfallliste zu benutzen. Sie ist dabei nach den § 14 c FAO genannten Gebieten zu unterteilen, wobei jeweils zunächst die gerichtlichen Fälle zu nennen sind.

Die Fallliste muss jedenfalls folgende Angaben enthalten:

- Aktenzeichen des Bearbeiters
- Aktenzeichen des Gerichts
- Kurztubrum der Sache (auch verkürzt z. B. L ./ S)
- Zeitraum
- Art und Umfang der Tätigkeit
- Stand des Verfahrens/Art der Beendigung des Verfahrens.

Die Fallliste ist übersichtlich und aussagekräftig zu verfassen, damit sich der Vorprüfungsausschuss bereits aufgrund der Fallliste ein Bild über die praktische Erfahrung des Antragstellers machen und auf das Fachgespräch gemäß § 7 FAO verzichten kann. Der Ausschuss behält sich vor, Falllisten des Antragstellers diesem zur Bearbeitung zu übergeben, wenn sie nicht den oben genannten Kriterien entsprechen.

Der Ausschuss bittet, in den Falllisten die Art der entfalteteten Tätigkeiten kenntlich zu machen, und zwar wie folgt:

- außergerichtliche Beratung
- Beitreibungsverfahren
- außergerichtliche Vertretung
- Erkenntnisverfahren einschließlich selbständiges Beweisverfahren
Begründetes Rechtsmittel
- mehrere gleichartige Fälle
- Erstbefassung in zweiter Instanz

Als mehrere gleichartige Fälle versteht der Ausschuss beispielsweise die Vertretung eines Vermieters gegen eine Vielzahl von Mietern wegen einer Nebenkostenabrechnung über eine Abrechnungseinheit für dieselbe Abrechnungsperiode, Vertreter mehrerer Mieter in solchen Verfahren, Durchsetzung und Abwehr gleichartiger Mieterhöhungen u. ä.. Sollten die einzelnen Fälle Unterschiede aufweisen, die eine abweichende Gewichtung rechtfertigen, ist dies in der Fallliste kenntlich zu machen und zu erläutern. Die Gewichtung kann dazu führen, dass Fälle niedriger bewertet werden. Der Ausschuss empfiehlt daher,

zur Sicherheit mehr als 120 Fälle zu benennen.

Die Fälle müssen in einem Zeitraum von drei Jahren, gerechnet ab der Antragstellung, abgehandelt worden sein. Das bedeutet, dass zumindest der Schwerpunkt der Bearbeitung in den 3-Jahres-Zeitraum fallen muss. Bei Fällen, die außerhalb des 3-Jahres-Zeitraumes beginnen, muss dies in der Fallliste kenntlich gemacht und erläutert werden. Dies gilt auch für Fälle, die während des 3-Jahres-Zeitraumes beginnen, aber noch nicht beendet sind.

Bei der inhaltlichen Beschreibung sollte nicht nur schlagwortartig das Verfahren bezeichnet werden (z. B. Räumungsklage, Kautionsklage), sondern zumindest auch der materielle Anspruchsgrund. Daneben empfiehlt sich ein Hinweis auf die vertretene Seite (z. B. Vermieter/Mieter, Eigentümergemeinschaft/WEG-Verwalter, Sondereigentümer) sowie eine kurze Darstellung des Problems, um z. B. eine Klage auf Zahlung der Kautionsrückzahlung von der auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung oder einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs von einer solchen wegen Eigenbedarfs unterscheiden zu können. Auch können die Einwendungen der Gegenseite z. B. für die Gewichtung von entscheidender Bedeutung sein (z. B. Minderung bei einer Klage auf Mietzahlung).

Der Ausschuss empfiehlt dringend, das Spektrum des § 14 c FAO bei der Fallliste auszuschöpfen. Gemäß § 5 j Satz 2 FAO müssen aus den Bereichen Recht der Wohnraummietverhältnisse, Recht der Gewerberaummietverhältnisse und Pachtrecht sowie Eigentumsrecht mindestens jeweils fünf Fälle (nach Gewichtung) genannt werden.

5. Gemäß § 6 Abs. 3 der FAO kann der Fachausschuss verlangen, dass anonymisierte Arbeitsproben vorgelegt werden. Der Fachausschuss bittet, davon abzusehen, bereits dem Antrag Arbeitsproben beizufügen. Sollte der Fachausschuss entsprechende Arbeitsproben benötigen, werden diese schriftlich durch den Berichtersteller angefordert.
6. Gemäß § 7 FAO kann der Ausschuss ein Fachgespräch führen. Dies geschieht nur, wenn der Ausschuss aufgrund der vorgelegten Unterlagen eine Stellungnahme gegenüber dem Vorstand nicht abgeben kann.

Fallliste

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht I Wohnraummietrecht Gerichtsfälle

	Aktennummer.	Rubrum	AZ	Zeitraum	Gegenstand	Art und Umfang	Stand des Verfahrens
1	3/14	A. ./ B.	Amtsgericht Köln 220 C 18/14	4/14 bis 8/15	Vertretung des Vermieters wegen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs	Außergerichtliche und gerichtliche Vertretung des Vermieters im Räumungsprozess	Erledigung durch gerichtlichen Räumungsvergleich
2	35/14	C. ./ D.	Amtsgericht Bonn 110 C 30/14 Landgericht Bonn 3 S 137/15	5/14 bis 1/16	Mieterin macht nach beendetem Mietverhältnis gegen den Vermieter den Kautionsrückzahlungsanspruch geltend, Vermieter rechnet mit Gegenansprüchen auf und erhebt im Übrigen Widerklage mit Gegenansprüchen, soweit sie nicht verrechnet wurde.	Vertretung der Mieterin vor dem Amtsgericht und nach Berufungseinlegung vor dem Landgericht in Bonn	Auf die Berufung der Mieterin hat das Landgericht Klage und Widerklage abgewiesen.
3	3/15	E. ./ F.	Amtsgericht Köln 219 C 5/15	11/14 bis 11/15	Vermieter macht gegen Mieterin Zahlungsansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung geltend.	Vertretung des Vermieters vor dem Amtsgericht Köln	Verfahren durch Urteil beendet.
4	2/16	G. ./ H.	Amtsgericht Düren 5 C 12/16	2/16 Verfahren ist noch nicht beendet	Mieter verlangt Aufwendungsersatz	Vertretung des Mieters durch Einreichung einer Klage auf Aufwendungsersatz	Nach Vorlage der Klageerwidern hat das Gericht Termin zur mündlichen Verhandlung anberaumt.

Der Ausschuss bittet die Antragsteller, die Fallliste in der Reihenfolge der Fachgebiete des § 14 c FAO zu erstellen. Der Ausschuss bittet ebenfalls darum, innerhalb der Fachgebiete die Fälle in Gerichtsfälle und außergerichtliche Fälle zu trennen, wobei außergerichtliche Fälle, die später in ein Gerichtsverfahren münden, als Gerichtsfälle darzustellen sind.