

# Fachanwaltschaft für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Merkblatt zu den Anforderungen eines schlüssigen Antrages

Stand: 07.06.2018

## I.

Rechtsgrundlage für die Bearbeitung von Fachanwaltsanträgen sind § 43 c BRAO sowie die Fachanwaltsordnung (FAO).

Voraussetzung für die Verleihung der Fachanwaltsbezeichnung ist der Erwerb besonderer Kenntnisse und Erfahrungen in dem Rechtsgebiet, für das die Fachanwaltsbezeichnung beantragt wird.

## II.

1. Besondere theoretische Kenntnisse im Sinne von § 43 c BRAO werden gemäß § 4 Abs. 1 FAO in der Regel durch die Teilnahme an einem Fachlehrgang erworben.

Der erfolgreiche Besuch des Lehrganges wird gemäß § 6 FAO durch die dort genannten Unterlagen nachgewiesen. Aus den Zeugnissen des Veranstalters muss hervorgehen, dass der Lehrgang die Voraussetzungen des § 4 FAO erfüllt und dass, wann und von wem, im Lehrgang alle das Fachgebiet in § 14 c FAO betreffenden Bereiche unterrichtet worden sind. Weiter muss ersichtlich sein, dass der Teilnehmer sich mindestens drei schriftlichen Leistungskontrollen aus verschiedenen Bereichen des Lehrganges erfolgreich unterzogen hat. Eine Leistungskontrolle muss mindestens eine Zeitstunde ausfüllen und darf fünf Zeitstunden nicht überschreiten. Insgesamt dürfen auf die bestandenen Leistungskontrollen nicht weniger als fünfzehn Zeitstunden verwandt worden sein. Wichtig ist, dass dem Antrag das Teilnehmerzertifikat (*mit Zeitplan*) und alle Aufsichtsarbeiten und ihre Bewertungen im Original beigefügt sind.

Bei welchem Anbieter ein Lehrgang besucht wird, ist grundsätzlich gleichgültig, solange der Kurs die inhaltlichen Voraussetzungen der §§ 4 und 14 c FAO erfüllt. In der Vergangenheit ist es bisweilen vorgekommen, dass aus dem Teilnehmerzertifikat nicht alle in der FAO normierten Bereiche des betreffenden Fachgebiets ersichtlich waren. Wenn dies der Fall sein sollte, ist eine sofortige Rücksprache mit dem Lehrgangsveranstalter zu empfehlen, um spätere Verzögerungen im Antragsverfahren zu vermeiden.

Nach der überwiegend vertretenden Auffassung können auch Fernlehrgänge grundsätzlich die nach FAO erforderlichen theoretischen Kenntnisse vermitteln (vgl. Hartung/Römermann-Scharmer, Berufs- und Fachanwaltsordnung, § 4 FAO Rn. 15). Allerdings ist hierbei zusätzlich nachzuweisen, dass das durch Skripten vorgegebene Pensum bei autodidaktischer Aneignung einem zeitlichen Aufwand von 120 Stunden entspricht.

Hierzu ist dem Antrag das gesamte Skript beizufügen; dies ist auch in Form eines elektronischen Datenträgers möglich. Zudem ist eine vom Lehrgangsanbieter erstellte Umrechnungstabelle, die die Kurseinheiten auf die erforderlichen Zeitstunden umrechnet, beizufügen. Zum Nachweis der eigentlichen Teilnahme – also der tatsächlichen Befassung mit den Skripten – sind in der Praxis so genannte Lernkontrollaufgaben verbreitet. Dabei handelt es sich zu meist um Fälle zur gutachterlichen Bearbeitung, aber auch um offene Fragen aus der Praxis, die dazu verhelfen, das in den Skripten erworbene Wissen anzuwenden, zu vertiefen oder auch um Aspekte zu erweitern. Dem Antrag sind sämtliche Lernkontrollaufgaben nebst Lösungen einzureichen und eine Versicherung über die selbständige Bearbeitung der Lernkontrollaufgaben beizufügen, die explizit gegenüber dem Vorstand der Rechtsanwaltskammer abgegeben wird.

Wird der Antrag nicht in demselben Jahr gestellt, in dem der Lehrgang begonnen hat, ist ab diesem Jahr Fortbildung in Art und Umfang von § 15 FAO nachzuweisen. Lehrgangszeiten sind anzurechnen, allerdings Klausurbearbeitungen (§ 4 Abs. 2 FAO) nicht. Sämtliche Fortbildungsnachweise sind mit dem Fachanwaltsantrag einzureichen, nicht vorher.

2. Die Anforderungen an den Nachweis der besonderen praktischen Erfahrungen ergeben sich aus § 5 j) i. V. m. § 14 c FAO.

Der Nachweis ist zweckmäßigerweise durch eine Fallliste gemäß § 6 Abs. 3 FAO zu führen, die kanzleiinterne bzw. gerichtliche Aktenzeichen enthält. Mandantennamen sind zur Vermeidung einer Verletzung der Verschwiegenheitspflicht abzukürzen. Die Fallliste sollte in gerichtliche und außergerichtliche Fälle unterteilt sein. Für die Angaben und Erläuterungen in der Fallliste ist ein Schriftgrad von mindestens 10-12 Punkte zu verwenden. Wir regen an, dass auf der Fallliste versichert wird, dass die angegebenen Fälle persönlich und weisungsfrei bearbeitet wurden (§ 5 S. 1 FAO).

Es müssen insgesamt 120 Fälle aus den in § 14 c FAO genannten Rechtsgebieten nachgewiesen werden. Mindestens 60 Fälle müssen gerichtliche Verfahren sein. Mindestens 60 Fälle müssen sich auf die in § 14 c Nr. 1 und 3 bestimmte Bereiche beziehen, dabei auf jeden dieser drei Bereiche mindestens fünf Fälle (§ 5 j) FAO neu).

Die Fälle müssen innerhalb der letzten drei Jahre vor Antragstellung bearbeitete worden sein (§ 5 Abs. 1 Satz 1 FAO). Wird der Antrag beispielsweise am 8. März gestellt, beginnt die Drei-Jahres-Frist Tag genau am 8. März vor drei Jahren. Es genügt, wenn ein nicht unwesentlicher Bearbeitungsakt in den Drei-Jahres-Zeitraum fällt. Zeiten von Elternzeit und eines Beschäftigungsverbot nach den Mutterschutzvorschriften führen zur Verlängerung des Drei-Jahres-Zeitraums (§ 5 Abs. 3 FAO). Zum Nachweis bietet sich eine Kopie des Elterngeldbescheides oder sekundär eine Geburtsurkunde des Kindes an.

### III.

Zur Gestaltung der Anlagen der Fachanwaltsanträge:

1. Dem Merkblatt liegt das Muster eines Tabellenblattes bearbeiteter Fälle (Anlage 1) bei.
2. In der Fallliste ist der Gegenstand des Verfahrens zu benennen sowie Art und Umfang der Tätigkeit zu umschreiben, damit die Ausschussmitglieder eine Zuordnung des Falles zu den Teilbereichen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts vornehmen können.

## IV.

Nach Eingang der Bearbeitungsgebühr in Höhe von 400,00 € (Kontoverbindung: Rechtsanwaltskammer Berlin, Deutsche Bank AG, IBAN: DE87100700240138018700, BIC: DEUTDEDBBER mit dem Betreff: Haushaltsstelle 8356/Familienname) wird der Antrag wie folgt behandelt:

1. Der/Die Antragsteller/in erhält eine Eingangsbestätigung des Antrages. Etwaige Bedenken zu eventuellen Mitwirkungsverboten gemäß § 23 FAO sollten nunmehr geltend gemacht werden. Sodann wird nach der Geschäftsordnung des Fachanwaltsausschusses der zuständige Berichtersteller bestimmt.
2. Der Antrag wird vom Fachanwaltsausschuss nach schriftlicher Vorvotierung im Rahmen einer mündlichen Erörterung beraten und geprüft.

Die Sitzungen des Fachanwaltsausschusses finden etwa in zweimonatigem Turnus statt. Es ist deshalb mit einer gewissen Bearbeitungsdauer des Antrags zu rechnen.

Liegen in der Antragsbegründung behebbare Mängel, so weist der Ausschuss den/die Antragsteller/in normalerweise darauf hin und gibt Gelegenheit, den Antrag nachzubessern.

3. Die Fachanwaltsordnung gibt dem Ausschuss die Möglichkeit zur „Gewichtung“ der Fälle. Dies bedeutet, dass beispielsweise ein durch zwei Instanzen geführter Rechtsstreit oder ein Masseverfahren anders gewichtet werden kann, als eine telefonische Kurzberatung.
4. Im Einzelfall kann sich der Ausschuss Arbeitsproben vorlegen lassen (§ 6 Abs. 3 FAO), wie zum Beispiel anonymisierte Klageschriften, Erwiderungen etc.
5. Gemäß § 7 Abs. 1. S. 1 FAO wird in dem Fachanwaltsverfahren obligatorisch ein Fachgespräch geführt. Nach der Rechtsprechung des BGH (BRAB-Mitt. 2005, 123 ff.) ist bei verfassungskonformer Auslegung dieser Norm nur dann Raum für ein Fachgespräch, wenn der Fachanwaltsausschuss seine Stellungnahme gegenüber dem Vorstand hinsichtlich der in §§ 4 und 5 FAO genannten Anforderungen nach dem Gesamteindruck der vorzulegenden Zeugnisse und schriftlichen Unterlagen nicht abgeben kann.
6. Der Fachanwaltsausschuss erarbeitet eine Stellungnahme, die er gegenüber dem Vorstand der Rechtsanwaltskammer begründet. Unter Berücksichtigung dieser Empfehlung fasst der Vorstand der Rechtsanwaltskammer eine Entscheidung, über die ein rechtsmittel-fähiger Bescheid ergeht.

Abteilung I  
Der Vorsitzende

Axel Weimann

## Fallliste

### Anlage zum Fachanwaltsantrag von Rechtsanwalt ...

#### Gliederung:

Teil I: Gerichtliche Verfahren  
a.) Wohnraummiete  
b.) Gewerbemiete und Pacht  
c.) Wohnungseigentumsrecht  
d.) Sonstiges

Teil II: Außergerichtliche Fälle  
a.) Wohnraummiete  
b.) Gewerbemiete und Pacht  
c.) Wohnungseigentumsrecht  
d.) Sonstiges

#### Teil I: Gerichtliche Verfahren

Für die Fallliste bitte einen Schriftgrad von 10/12 Punkte verwenden

Lfd. Nr.	Aktenzeichen <i>(kanzleiintern bzw. gerichtlich)</i>	Gegenstand	Art und Umfang der Tätigkeit	Zeitraum	Sachstand <i>(laufend? Falls beendet: Wann und wie?)</i>
<b>a.)</b>			<b><u>Wohnraummiete</u></b>		
1	066/05  222 C 298/06 Amtsgericht Charlottenburg  64 S 107/07 Landgericht Berlin	Wohnraummiete	Im Auftrag der Mieterin wird der Kautionsrückforderungsanspruch aus einem beendeten Mietverhältnis geltend gemacht. Besonderheit des Falles ist, dass das Haus 4 Monate nach Rückgabe der Mietsache an einen Dritten veräußert wurde. Da der Kautionsrückzahlungsanspruch bereits entstanden war und nach klägerischer Auffassung die Erwerberin nicht mehr in das bereits abgeschlossene und abgewickelte Mietverhältnis eingetreten ist, wurde der Anspruch durch mich zunächst gegenüber der Voreigentümerin geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da das Amtsgericht noch von einem Eintritt der Erwerberin in das Abwicklungsverhältnis ausgegangen ist, gegen die Entscheidung habe ich für die Mandantin Berufung eingelegt.	09.11.2005	laufendes Mandat
2	405/06  15 C 92/06 Amtsgericht Köpenick	Wohnraummiete	Im Auftrag der Vermieterin wurde gegenüber dem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt. Nachdem der Mieter der Mieterhöhung nicht zugestimmt hat, wurde von mir Klage auf Zustimmung erhoben. Der Mieter wurde antragsgemäß zur Zustimmung verurteilt.	14.01.2006	03.09.2006 abgeschlossen

<b>b.)</b>			<b>Gewerbemiete und Pacht</b>		
3	.....	.....	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....		
5	.....	.....	.....		

### außergerichtliche Fälle

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Aktenzeichen (kanzleiintern)</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>Art und Umfang der Tätigkeit</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Sachstand (laufend? Falls beendet: Wann und wie?)</b>
64	505/06	Wohnraummiete	Im Auftrag des Vermieters werden Mietrückstände sowie eine Nachforderung aus der letzten Betriebskostenabrechnung geltend gemacht. Nach dem anwaltlichen Aufforderungsschreiben konnte mit der Gegenseite eine Ratenzahlungsvereinbarung getroffen werden, die bislang regelmäßig bedient wird.	16.02.06	laufendes Mandat
65	510/06	Wohnraummiete	Im Auftrag der Vermieterin wurden gegenüber den früheren Mietern aus einem beendeten Mietverhältnis noch ausstehende Mieten geltend gemacht. Die Mieter erhoben gegen die Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung Einwendungen und erklärten die Aufrechnung mit angeblichen Gegenforderungen aus einer Hausmeistertätigkeit. Nach umfangreichem Schriftverkehr wurde mit den früheren Mietern ein Vergleich über die Restforderung geschlossen. Die Zahlung des Vergleichsbetrages steht noch aus.	09.03.2006	laufendes Mandat
66	512/06	Wohnraummiete	Der Mandant, Mieter einer Wohnung, bat um Prüfung der Betriebskostenabrechnung. Die Betriebskostenabrechnung wies einen sehr hohen Nachzahlungsbetrag bei den Wasserkosten auf. Nach Prüfung der entsprechenden Abrechnungsbelege war festzustellen, dass der Vermieter zwischenzeitlich Einzelzähler in den Wohnungen installiert hatte. Da der Mieter tagsüber mehrere Kinder in seiner Wohnung beaufsichtigt, war der verbrauchsabhängige Mehrverbrauch plau-		abgeschlossen

			sibel. Mit der Hausverwaltung konnte dann eine Ratenzahlung bezüglich der Nachforderung vereinbart werden.		
67					
68					

**Gerichtliche Verfahren** ..... (mindestens 60)  
**(Mahnverfahren werden nicht als gerichtliche Verfahren gezählt)**

- a) Fälle auf dem Gebiet der Wohnraummiete ..... (mindestens 5)
- b) Fälle auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts ..... (mindestens 5)
- c) Fälle auf dem Gebiet des Pacht- und Gewerbemietrechts ..... (mindestens 5)

*(Aus den Bereichen a - c müssen mindestens 60 Fälle aufgeführt sein.)*

**Hiermit versichere ich, dass ich die in der Fallliste aufgeführten Fälle persönlich und weisungsfrei bearbeitet habe.**

**Berlin, den .....** .....

Antragsteller/in:

(Stempel)

An die Rechtsanwaltskammer Berlin

## Übersichtsblatt zur Fallliste im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- bitte mindestens 60 Fälle auf die unten genannten Bereiche eintragen, dabei auf jeden dieser Bereiche mindestens fünf Fälle -

Bereich	Fallnummern
1) Recht der Wohnraummietverhältnisse	
2) Recht der Gewerberaummietverhältnisse und Pachtrecht	
3) Wohnungseigentumsrecht	