

**Vorprüfungsausschuss für Bau- und Architektenrecht
der Rechtsanwaltskammer Köln
Der Vorsitzende**

Merkblatt

für Anträge auf Verleihung der Bezeichnung
„Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht“

Für die Antragstellung empfiehlt der Vorprüfungsausschuss für Bau- und Architektenrecht der Rechtsanwaltskammer Köln auf Grundlage der Fachanwaltsordnung in der aktuellen Fassung folgendes:

1. Die Antragstellerin/der Antragsteller hat mitzuteilen, dass er/sie innerhalb der letzten sechs Jahre vor Antragstellung drei Jahre zugelassen und tätig war. Ferner ist dem Antrag eine Versicherung der persönlichen und weisungsfreien Bearbeitung der Fälle, die in den Falllisten benannt sind, beizufügen.

2. Die besonderen theoretischen Kenntnisse sind gemäß § 2 Absatz 1 FAO nachzuweisen. Gemäß § 2 Absatz 2 FAO liegen die besonderen theoretischen Kenntnisse vor, wenn diese auf dem Fachgebiet erheblich das Maß dessen übersteigen, das üblicherweise durch die berufliche Ausbildung und praktische Erfahrung im Beruf vermittelt wird.

Der Regelnachweis wird gemäß § 4 FAO dadurch erbracht, dass ein auf die Fachanwaltsbezeichnung vorbereitender anwaltsspezifischer Lehrgang absolviert wird, der alle relevanten Bereiche des Fachgebiets umfasst. Die Gesamtdauer des Lehrgangs muss, Leistungskontrollen nicht eingerechnet, mindestens 120 Zeitstunden betragen.

Wird der Antrag nicht in demselben Jahr gestellt, in dem der Lehrgang endet, ist ab dem Kalenderjahr, das auf die Lehrgangsbeendigung folgt, Fortbildung in Art und Umfang von § 15 FAO nachzuweisen (mindestens 15 Zeitstunden pro Jahr).

Zeugnisbescheinigungen regeln sich nach § 6 FAO. Das Zeugnis eines Lehrgangsveranstalters muss umfassen:

- a) den Nachweis, dass die Voraussetzungen der §§ 4 Absatz 1 und 4 a FAO erfüllt sind,
- b) den Nachweis, dass, wann und von wem im Lehrgang alle das Fachgebiet laut § 2 Absatz 3 (verfassungs- und europarechtliche Bezüge des Fachgebiets) sowie § 14 e FAO betreffenden Bereiche unterrichtet worden sind, sowie
- c) den Nachweis, dass der Antragsteller sich mindestens drei schriftlichen Leistungskontrollen (Aufsichtsarbeiten) aus verschiedenen Bereichen des Lehrgangs erfolgreich unterzogen hat. Eine Leistungskontrolle muss mindestens eine Zeitstunde ausfüllen und darf fünf Zeitstunden nicht überschreiten. Die Gesamtdauer der bestandenen Leistungskontrollen darf 15 Zeitstunden nicht unterschreiten. Alle Aufsichtsarbeiten (nebst zugehörigen Klausur-Texten) und Bewertungen (möglichst inklusive der Musterlösung des Lehrgangsveranstalters) sind dem Antrag beizufügen (§ 4 a, § 6 FAO).

Sofern die Antragstellerin/der Antragsteller von der Ausnahmeregelung des § 4 Absatz 3 FAO Gebrauch machen will und der Meinung ist, dass ihre/seine außerhalb eines Lehrgangs erworbenen besonderen theoretischen Kenntnisse dem im jeweiligen

Fachlehrgang zu vermittelnden Wissen entsprechen, muss sie/er hierzu ausführliche gesonderte Ausführungen zur Gleichartigkeit vorlegen einschließlich entsprechend geeigneter Unterlagen. Eine allgemeine Verhaltensregel für derartige Anträge, die vom Regelfall abweichen, kann der Vorprüfungsausschuss nicht geben. Es entscheidet die Bewertung im Einzelfall.

3. Der Erwerb der besonderen praktischen Erfahrungen in Bau- und Architektenrecht muss gemäß § 5 Absatz 1 I FAO zwingend durch mindestens 80 Fälle, davon mindestens 40 gerichtliche und davon wiederum mindestens 6 selbständige Beweisverfahren nachgewiesen werden. Mindestens jeweils 5 Fälle müssen sich auf die Bereiche des § 14 e Ziffer 1 und 2 FAO beziehen, so dass insgesamt 5 (gerichtliche oder außergerichtliche) Fälle aus dem Recht der Architekten und Ingenieure einerseits beziehungsweise dem Bauvertragsrecht andererseits nachzuweisen sind.

Falllisten nach § 6 Absatz 3 FAO müssen die Informationen enthalten, die zur Beurteilung besonderer praktischer Erfahrungen notwendig sind. Eine konkrete Beschreibung des Falles und der zu bearbeitenden Rechtsfrage reicht zu dessen hinreichender Konkretisierung aus. Aus der Fallbeschreibung muss eine eigenständige anwaltliche Tätigkeit erkennbar sein.

Die Falllisten sollen folgende Angaben enthalten:

- (1) Namentliche und vollständige Bezeichnung der Parteien
- (2) Aktenzeichen = Aktenregisternummer der Kanzlei
- (3) gerichtliches Aktenzeichen
- (4) Streitgegenstand
- (5) Zeitraum der juristischen Bearbeitung

(6) Art und Umfang der Tätigkeit

(7) Stand des Verfahrens

Das Muster einer Fallliste ist beigelegt.

Es sind drei Falllisten zu fertigen, aufgeteilt nach gerichtlichem Verfahren, selbständigem Beweisverfahren und außergerichtlicher Tätigkeit.

Vorgänge gem. § 14 e Ziffer 2 FAO (Architekt + Ing.) sind hervorgehoben zu kennzeichnen.

Der Vorprüfungsausschuss gibt vorsorglich folgende Hinweise zu den Falllisten:

- a) Außergerichtliche und gerichtliche Tätigkeit sowie OH-Verfahren dieselbe Sache betreffend werden als ein Fall gewertet und dürfen nur einmal in die Fallliste aufgenommen werden.
- b) Es müssen nicht sämtliche Bereiche des § 14 e FAO mit praktischen Fällen nachgewiesen werden; nach § 5 I FAO reicht es aus, wenn mindestens jeweils 5 Fälle sich auf die Bereiche des § 14 e Nr. 1 und Nr. 2 FAO beziehen, so dass 5 Fälle aus dem Bereich des Bauvertragsrechts und 5 Fälle aus dem Bereich des Rechts der Architekten und Ingenieure nachgewiesen werden müssen.

Fälle aus dem Vergaberecht oder aus dem öffentlichen Baurecht müssen nicht zwingend nachgewiesen werden; selbstverständlich werden sie als gleichwertige Fälle anerkannt. Sie können jedoch die Mindestanzahl der 5 Fälle aus dem Bereich des Bauvertragsrechts und dem Recht der Architekten und Ingenieure nicht ersetzen.

- c) Sofern die Antragstellerin/der Antragsteller mehr als die Mindestzahl von 80 Fällen nachweisen kann, regt der Vorprüfungsausschuss nachdrücklich an, eine entsprechend größere Anzahl anzugeben, damit solche Fälle, bei denen aus Sicht des Vorprüfungsausschusses Zweifel bestehen, nicht dazu führen, dass die notwendige Anzahl nicht erreicht wird.

Werden weniger als 80 Fälle oder weniger als 40 gerichtliche Verfahren bzw. 6 selbständige Beweisverfahren nachgewiesen, muss die Antragstellerin/der Antragsteller gemäß § 5 Absatz 2 FAO über Bedeutung, Umfang und Schwierigkeit der einzelnen Fälle einen geeigneten Nachweis dazu führen, dass der Umfang und die Schwierigkeit dieses Falles der Bearbeitung mehrerer Fälle im Sinne von § 5 FAO gleichsteht.

- d) Materielle Einordnung als Baurechtsfall

- Ein dem Baurecht zuzuordnender Fall liegt immer dann vor, wenn es sich um ein Gewerk handelt, für das nach dem Gesetz die 5-jährige Gewährleistungsfrist gilt.
- Nicht berücksichtigungsfähig sind Werklieferungsverträge. Etwas anderes mag gelten, wenn die Parteien die VOB Teil B einbezogen haben und die Auseinandersetzung sich um die typischen Probleme aus der VOB Teil B handelt (oder entsprechende individualvertragliche Regelungen zum Gegenstand des Werklieferungsvertrages gemacht haben).
- Bei Ansprüchen aus Bauträgerverträgen ist genau zu differenzieren zwischen den nach Werkvertragsrecht zu beurteilenden Gewährleistungsfragen und denjenigen Gewährleistungsansprüchen, die sich nach Kaufrecht richten, z.B.

in Zusammenhang mit der Fläche, der Einhaltung zugesicherter Eigenschaften, Besonderheiten um Sondernutzungsrechte bzw. Sondereigentum usw.

- Nachbarschaftsrecht ist grundsätzlich kein Baurecht, auch nicht, wenn durch Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück Schäden an Gebäuden auftreten.
- Kein Baurecht sind auch Wartungsarbeiten an haustechnischen Anlagen, die Reparatur von Flachdächern, das schlichte Anstreichen von Fassaden (es sei denn, es dient der substantiellen Bauwerkserhaltung), die Stellung von einfachen Gerüsten, der Streit um die Miete für Baucontainer usw.
- Ebenfalls nicht dem Bau-Werkvertragsrecht unterfallen handwerkliche Tätigkeiten, die nicht in engen Zusammenhang mit einer Neuerrichtung oder Generalssanierung stehen, z.B. die Anbringung einer Markise oder Ähnliches.
- Genau zu differenzieren ist im Bereich der Außenanlage. Handelt es sich nur um Arbeiten an einem Grundstück oder um Bauwerksarbeiten? Begrünungsarbeiten, Grünschnittarbeiten usw. fallen nicht unter das Baurecht. Ob Pflasterflächen, Außentreppen, Aufschüttungen, Toranlagen, Zäune usw. darunter fallen, ist jeweils nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu beurteilen.
- Große Erdbewegungen und Aushubarbeiten (Rigolen) unterfallen grundsätzlich nicht dem Bauwerksbegriff, sondern sind Arbeiten an einem Grundstück.
- Besonderes gilt für Solaranlagen, bei denen zu differenzieren ist, zwischen freistehenden Solaranlagen und solchen, die auf Hausdächer montiert sind. Hier gibt es eine aktuelle BGH-Entscheidung.

Instruktiv zum Begriff Baurecht: NZBau 6/2016 S. VI

e) Besonderheiten für das Architekten- und Ingenieurrecht

Gutachterliche Tätigkeiten, die sich nicht auf die Errichtung oder Generalssanierung eines Objekts beziehen, sind nicht anerkennungsfähig. Oft liegen hier auch nur Dienstverträge vor.

f) Mahnverfahren/Vollstreckung

- Die (teilweise) Anerkennung von Mahnbescheiden setzt eine inhaltliche Befassung mit der Bausache voraus. Die schlichte Beantragung eines Mahnbescheides ohne jede inhaltliche Prüfung, z.B. zur Verjährungshemmung, reicht nicht.
- Jedwede Art der Vollstreckung, die Erwirkung von Klauseln oder ähnlichem ist keine inhaltliche Befassung mit einer Baurechtssache.

4.) Der Zeitraum der Bearbeitung muss gemäß § 5 FAO in den letzten drei Jahren vor der Antragstellung liegen. Die Frist beginnt mit der Stellung eines vollständigen Antrages. Beginn und Ende der Bearbeitung können außerhalb des genannten Zeitraums liegen, wenn innerhalb des maßgeblichen Zeitraums die juristische Tätigkeit im Bereich der Rechtsgebiete des § 14 e FAO nachgewiesen werden kann. Die Bearbeitung eines Falles endet mit dem Abschluss der inhaltlichen Bearbeitung des baurechtlichen Sachverhalts. Wann Kostenfestsetzungsbeschlüsse ergehen,

Kostenrechnungen geschrieben oder vom Mandanten bezahlt werden, wann Zwangsvollstreckungs-Maßnahmen enden etc. ist unerheblich.

- 5.) Ein „Nachschieben“ von Fällen ist grundsätzlich möglich. Es muss gewährleistet sein, dass der Drei-Jahres-Zeitraum bei Berücksichtigung nachgemeldeter Fälle nicht verlängert wird. Unproblematisch sind dabei nachgemeldete Fälle, die innerhalb des Zeitraums der Bearbeitung nach § 5 FAO, also der drei Jahre, liegen. Liegt der Beginn eines oder mehrerer nachgemeldeter Fälle außerhalb des Drei-Jahres-Zeitraums, der sich bei Bewertung der Fallliste ergibt, so verschiebt sich der maßgebliche Zeitraum nach hinten. Die Fälle, die nach dieser Beurteilung vor dem Beginn des Drei-Jahres-Zeitraums liegen, können dann nicht berücksichtigt werden.
- 6.) Ein „Ruhens“ des Antragsverfahrens ist in der Fachanwaltsordnung nicht vorgesehen und würde im Hinblick auf den Drei-Jahres-Zeitraum zu Problemen führen. Einem entsprechenden Antrag, das Verfahren ruhen zu lassen, kann deshalb grundsätzlich nicht entsprochen werden.
- 7.) Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 FAO wird in dem Fachanwaltsverfahren obligatorisch ein Fachgespräch geführt. Nach der Rechtsprechung des BGH (BRAM-Mitt. 2005, 123 ff.), welcher der Ausschuss folgt, 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.

MUSTERFALLLISTE

für Anträge auf Verleihung der Bezeichnung "Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht"

1. Die einzureichende Liste sollte dreigeteilt werden. Es sollte je eine Teilliste für
 - Gerichtsverfahren (außer selbständige Beweisverfahren),
 - selbständige Beweisverfahren und
 - außergerichtliche Tätigkeitvorgelegt werden.
2. In jeder Teilliste sind die Fälle zeitlich zu ordnen. Maßgeblich ist der Beginn der Tätigkeit. Bei Fällen, deren Beginn vor dem Drei-Jahres-Zeitraum liegt oder Fällen, die im Drei-Jahres-Zeitraum begonnen aber nicht beendet wurden, ist die fachliche Bearbeitung innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraumes anzugeben.
3. In die Spalte Teilbereich ist jeweils die einschlägige Nummer des § 14 e FAO einzutragen.
4. Die Mitglieder des Vorprüfungsausschusses unterliegen der Verpflichtung zur beruflichen Verschwiegenheit. Es sollten daher keine Bedenken bestehen, die Parteibezeichnungen anzugeben. Unterbleibt dies, so ist der Vorprüfungsausschuss zur Identifizierung und Abgrenzung der Fälle ohne Nachfrage (ggf. Vorlage sämtlicher Handakten) nicht imstande.
5. Es sollten möglichst konkrete Angaben gemacht werden. Dies gilt sowohl für den Gegenstand der Verfahren/Tätigkeiten als auch zu Art und Umfang der anwaltlichen Tätigkeit.

I. GERICHTSVERFAHREN (AUßER SELBSTÄNDIGE BEWEISVERFAHREN)

lfd. Nr.	Teilbereich	- Parteien - eigenes Az.	gerichtliches Aktenzeichen	Gegenstand des Verfahrens	Art und Umfang der Tätigkeit	Zeitraum	Stand
1	2	Schulze GmbH ./. Stadt Bonn 2-303/02	1 O 117/03 LG Bonn	Bauvertrag über Rohbau, Streit wegen Nachträgen (Vertragsauslegung, § 2 Nr. 5 und Nr. 6 VOB/B) Vertragsstrafe wegen verspäteter Fertigstellung	Beratung und Vertretung des Rohbauers, außergerichtliche Korrespondenz, Klageschrift, Replik, Wahrnehmung von 2 Gerichtsterminen, Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs	12/02 - 04/04	beendet
2	1	Fensterbau Klein GmbH ./. Hochbau GmbH 2-307/02	17 O 229/03 LG Köln	Gekündigter NU-Vertrag (Pauschalpreis), Streit über Kündigungsgrund, Abrechnung nach Kündigung, Mängelansprüche, Ansprüche wegen Mehrkosten der Fertigstellung nach Kündigung	Beratung und Vertretung des beklagten Hauptunternehmers, Klageerwiderung, sowie weitere Schriftsätze, Wahrnehmung von 3 Gerichtsterminen einschließlich Beweisaufnahme, Überprüfung des Urteils	01/03 - 08/04	beendet
3	2	Peters ./ Schmitz 2-311/02	2 O 221/03 LG Aachen	Architektenvertrag, Planungshonorar für nicht realisiertes Umbauvorhaben, Abgrenzung gegenüber Akquisition, Anrechenbarkeit der vorhandenen Bausubstanz gemäß § 10 Nr. 3 a HOAI	Beratung und Vertretung des Architekten, außergerichtliche Korrespondenz, Mitwirkung bei der Abfassung einer prüfbaren Schlussrechnung, Klageschrift, weitere Schriftsätze, Wahrnehmung eines Gerichtstermins, Abschluss eines Vergleichs	01/03 - 02/05	beendet
4	1	Müller ./. Projecta GmbH 2-315/02	13 O 217/03 LG Köln	Bauträgervertrag, Vorschuss wegen Schallschutzmängeln (Schallbrücken zwischen Reihenhäusern), Vorliegen eines Mangels trotz Einhaltung der Mindestanforderungen nach DIN 4109, erforderliche Nachbesserungsmaßnahmen, unverhältnismäßiger Aufwand	Gerichtliche Vertretung des Bauträgers, Klageerwiderungsschrift, Streitverkündung an Nachunternehmer, 2 Gerichtstermine, Antrag auf Erläuterung des Sachverständigengutachtens	02/03 - ...	nicht beendet Das vom Gericht beauftragte Ergänzungsg utachten liegt noch nicht vor.

II. SELBSTÄNDIGE BEWEISVERFAHREN

lfd. Nr.	Teilbereich	- Parteien - eigenes Az.	gerichtliches AktENZEICHEN	Gegenstand des Verfahrens	Art und Umfang der Tätigkeit	Zeitraum	Stand
1	1	WEG Bonner Str. 19 ./. Wohnbau GmbH 2-280/02	17 OH 59/03 LG Köln	Bauträgerverträge, Ansprüche wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum (Undichtigkeit Tiefgarage), Verjährung	Außergerichtliche Vertretung der WEG, Mitwirkung bei der Herbeiführung eines Beschlusses der WE-Versammlung betreffend die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens, Antrag auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens, nach Abschluss Aufforderung zur Mängelbeseitigung	11/02 - 06/04	erledigt durch Mängelbeseitigung
2	2	Logistik GmbH ./. Gewerbebau GmbH 2-289/02	18 OH 40/02 LG Bonn	GU-Vertrag, Architektenvertrag, Ansprüche wegen Mängeln am Fußboden, Klärung der Mangelursache	Vertretung des Architekten (Streitverkündungsempfänger), nach Abstimmung mit dem Berufshaftpflichtversicherer Beitritt auf Seiten des Bauherrn, Einreichung der maßgeblichen Planungsunterlagen, Wahrnehmung des Gutachtertermins	01/03 - 07/04	erledigt, lt. Gutachten keine Verantwortlichkeit des Architekten
3	1	Objekta GmbH ./. Putz Müller GmbH 2-31/03	13 OH 17/03 LG Köln	Nachunternehmervertrag, Ansprüche wegen Mängeln (Risse im Außenputz eines MFH)	Vertretung des Hauptunternehmers, außergerichtliche Aufforderung zur Mängelbeseitigung, Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens, Teilnahme am Gutachtertermin, Auswertung des Gutachtens, vergebliche Aufforderung zur Mängelbeseitigung	06/03 - 03/04	Beweisverfahren erledigt, Klage erhoben, vgl. Liste I, lfd. Nr. 28

III. AUßERGERICHTLICHE TÄTIGKEIT

lfd. Nr.	Teilbereich	- Parteien - eigenes Az.	Gegenstand der Tätigkeit	Art und Umfang der Tätigkeit	Zeitraum	Stand
1	1	Stuch GmbH ./. Müller GmbH & Co. 2-281/02	Subunternehmervertrag, Abrechnungsdifferenzen, Abnahmeverweigerung wegen Mängeln	Vertretung des Subunternehmers, Korrespondenz und Verhandlung mit AG, Vergleich	11/02 - 04/03	erledigt
2	1	Scholz GmbH ./. Schumacher GmbH 2-2/03	Abschluss eines Generalunternehmervertrags	Beratung des AN, Prüfung des vom Bauherrn vorgelegten GU- Vertragsentwurfs, schriftliche Empfehlungen an AN	01/03 - 02/03	erledigt
3	2	Kunz & Partner ./. Wolter AG 2-17/03	Architektenvertrag, Baukostenüberschreitung	Beratung des Architekten, Entwurf eines Antwortschreibens an AG, Empfehlung zur weiteren Vertragsabwicklung	01/03 - 03/03	erledigt
4	1	Schumacher GmbH ./. Parthenon GmbH & Co. KG 2-24/03	GU-Vertrag, Vertragsauslegung, Zahlungsrückstände	Vertretung des GU, Schriftwechsel mit AG, Anfordern einer Sicherheit nach § 648 a BGB, baubegleitende Beratung bis Abschluss BV (Abrechnungsdifferenzen, Mängel, Vertragsstrafe)	06/03 - 03/04	erledigt