



Real Estate

Mehr als nur Steine und Mörtel.

Der Bereich Real Estate ist vielseitig und bietet damit auch viel Raum für eine Spezialisierung. Zentraler Bestandteil ist meistens nach wie vor der Verkauf oder Kauf von Immobilien. Anders als früher geschieht dies aber nicht mehr ausschließlich in der Weise, dass „nur“ das Grundstück erworben wird (asset deal). Insbesondere aus steuerlichen Gründen häufen sich die Konstellationen, in denen Immobilien einziger Vermögensbestandteil einer Gesellschaft sind (single purpose vehicle); der Verkauf oder Kauf erfolgt dann in der Weise, dass die Anteile an dieser Gesellschaft veräußert werden (share deal). So sind auch gesellschaftsrechtliche Fragestellungen Teil des Bereichs Real Estate. Im Übrigen beschränkt sich die Tätigkeit des juristischen Beraters nicht nur auf den Kaufvertrag im eigentlichen Sinne. Bevor es zu einem Verkauf oder Kauf kommt, wird die Immobilie bzw. die Gesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist, in der Regel zumindest vom Käufer (in rechtlicher Hinsicht) geprüft (due diligence). Zudem spielt – auch für den juristischen Berater – die Finanzierung des Immobilien- bzw. Anteilskaufs eine immer größere Rolle. Auf diese Weise hat der Real-Estate-ler auch Gelegenheit, sich mit juristischen Fragen des Darlehensvertrages und sonstigen Finanzierungsdokumenten zu befassen. Neben dem Verkauf oder Kauf umfasst der Bereich Real Estate auch andere Veränderungen, die eine Immobilie betreffen: So ist juristische Beratung gefragt, wenn eine Immobilie ver- oder gemietet werden soll. Soll die Immobilie erst errichtet oder umgebaut werden, sind insbesondere Architekten- und Bauverträge zu schließen, die der juristische Berater begleitet. Im Idealfall kann der juristische Berater alle Schritte begleiten: den Ankauf der Immobilie, deren Errichtung, Bebauung und anschließende Vermietung

sowie schließlich deren Verkauf. Gerade in einem solchen Fall zeigt sich neben der Vielseitigkeit ein weiteres Merkmal des Bereichs Real Estate: Der Berater kann die Entwicklung einer Immobilie sehr gut mitverfolgen und „plastisch“ erleben, was er selbst mitgestaltet hat.



Die ersten 100 Tage

Die Tätigkeit im Bereich Real Estate ist in den ersten Monaten viel „training on the job“. Auch die hohe zeitliche und mentale Belastung ist zunächst gewöhnungsbedürftig. Dennoch muss und sollte der Berufsanfänger in der ersten Zeit nicht verzweifeln (selbst wenn er sich im Rahmen einer due diligence durch umfangreiches Datenmaterial „wühlen“ muss) – die Lernkurve ist hoch und für das Anwenden der eigenen juristischen Kenntnisse bleibt genug Raum. Fachliche Verantwortung und Mandantenkontakt kommen in der Regel früh genug hinzu. Wichtig ist, dass der Berufsanfänger in der Start-

phase von den Partnern oder Associates, denen er zuarbeitet, die notwendige (weitere) Ausbildung und ein Feedback im Hinblick auf die eigene Tätigkeit einfordert. Macht es dann immer noch Spaß, hat man sich für den richtigen Bereich entschieden.

Was Sie mitbringen sollten

Grundlegend sind auch im Bereich Real Estate exzellente juristische Fähigkeiten und Kenntnisse sowie sorgfältiges Arbeiten (was man spätestens bei der ersten Due Diligence merken wird). Von Anfang an notwendig ist auch die bereits erwähnte Belastbarkeit, die Fähigkeit zum logischen Denken und soziale Kompetenz. Später hinzukommen sollten Verhandlungsgeschick sowie die Fähigkeit, Wichtiges von Unwichtigem zu trennen. Essentiell ist auch, dass der Berufsanfänger im Laufe der Zeit ein Gespür für die (wirtschaftliche) Position seines Mandanten entwickelt. Schließlich wird auch im Bereich Real Estate sicheres Englisch immer wichtiger. □

In Kürze

Plus

- trotz Spezialisierung (auch innerhalb von Real Estate) weiterhin hoher Grad an Diversifikation
- hohe materielle Leistungsanreize
- „plastisches“ Erleben eigener Mitgestaltung
- persönliche Weiterentwicklung und Profilierung durch Spezialisierung und Arbeiten unter Zeitdruck

Minus

- hohe zeitliche und mentale Belastung



Über den Autor

RAPHAEL SÖHLKE ist Rechtsanwalt und Associate bei **P+P PÖLLATH + PARTNERS**.