

IP-Rubrik: „Unsere IVD-Rechtsexperten im Profil“

RA Nico Bergerhoff und RA Michael Zimmermann

Der IVD Süd unterhält für Baden-Württemberg und Bayern ein umfangreiches Netzwerk an Rechtsexperten die die IVD-Mitglieder als Syndizi beraten und unterstützen und/oder auch auf unseren Rechtskongressen und Seminaren fachlich für die wichtigsten juristischen Themen fit machen wollen. Dieses Netz an hochkarätigen Juristen hat für unsere Verbandsmitglieder eine hohe Bedeutung. Daher wollen wir in unserer Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ in loser Reihenfolge einige unserer Rechtsexperten vorstellen – als Jurist, aber auch als Mensch. Fortsetzen wollen wir diese Reihe mit RA Nico Bergerhoff und RA Michael Zimmermann unseren Rechtsberatern aus Freiburg, die die Leser des „IMMO PROFESSIONAL“ nicht zuletzt von fundierten Fachartikeln in unserer Verbandszeitschrift und im Fall von RA Bergerhoff engagierten Vorträgen von unseren Rechtskongressen kennen.

Was sind die Schwerpunkte Ihrer Kanzlei?

Zimmermann: Herr Bergerhoff und ich sind Partner der Immobilienkanzlei in Freiburg. Diese ist spezialisiert auf Rechtsfragen rund um die Immobilie, insbesondere beraten wir zu Fragen des Immobilienkaufs, im Wohn- und Gewerberaummietrecht, zum Makler- und Wohnungseigentumsrecht. Zudem berät Rechtsanwalt Bergerhoff im privaten Baurecht und ich im Erbrecht.

Seit wann sind Sie Syndikus beim IVD Süd und wie wird man IVD-Syndikus?

Bergerhoff: Ich bin Rechtsberater beim IVD seit Dezember 2007, zuvor war ich Rechtsberater beim RDM. Zum Rechtsberater wurde ich, da mein damaliger Arbeitgeber und späterer Partner Schmitz-Peiffer bereits Rechtsberater war und ich in seiner Vertretung den Mitgliedern des damaligen RDM bekannt wurde und diese mich schätzen lernten. Der Ortsverband des RDM machte mich daher zum Rechtsberater. Der IVD brauchte ein wenig, um mich dann ebenfalls zu übernehmen. Hier gilt mein ausdrücklicher Dank den Freiburger Mitgliedern des IVD, welche sich für mich stark gemacht haben und Herrn Nothelfer, welcher in einer verfahrenen Situation einen ruhigen Ausweg gefunden hat.

Zimmermann: Mein Werdegang war ähnlich. Als Partner der Herren Schmitz-Peiffer und Bergerhoff habe ich seit 2009 auch ohne „eigenen“ Beratervertrag Mitglieder

des IVD beraten und bin den Mitgliedern so bekannt geworden. Mein Beratervertrag mit dem IVD begann im Oktober 2017.

Auf dem Schreibtisch eines IVD Syndikanden viele verschiedene Vorgänge der unterschiedlichen Verbandsmitglieder. Was sind die häufigsten Fragen und Probleme mit denen die IVD-Mitglieder sich bei Ihnen melden?

Zimmermann: Tatsächlich sind es zu einem großen Teil Fragen aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrechts, welche an uns gestellt werden. Die Hausverwalter haben dabei häufig Probleme mit der Frage, wer Kosten für welche konkreten Maßnahmen an einem Gebäude zu tragen hat. Die leider häufig unklaren Formulierungen in den Teilungserklärungen zu diesem Punkt sind dann nicht sehr hilfreich.

Bergerhoff: Zudem kommen abhängig von Veränderungen der Rechtslage natürlich auch zahlreiche Fragen aus anderen Rechtsgebieten. So hatten wir zum Beispiel im Zusammenhang mit der Neuregelung des Verbraucherwiderrufs einen großen Beratungsaufwand bei Maklern hinsichtlich des Umgangs mit der Widerrufproblematik.

Hat sich die Struktur der Anfragen verschoben, seit Sie für den Verband tätig sind oder bleibt das Spektrum der Fragen, mit denen Sie konfrontiert werden, relativ statisch?

Zimmermann: Hier lasse ich dem Seniorpartner von uns den Vortritt.

Bergerhoff: Das macht Dir Spaß, oder? Tatsächlich ändern sich die Anfragen natürlich. Die Fragen sind eben so dynamisch wie das Rechtsgebiet, aus welchem Sie folgen. Neue Gesetze, Änderungen der Rechtsprechung oder neue Anforderungen wirken sich auf die Anfragen an uns aus. Allein die unzähligen Urteile zu den Schönheitsreparaturen haben jeweils erhebliche Nachfragen hierzu bei uns ausgelöst.

Zimmermann: Dazu kommen die von Herrn Bergerhoff schon erwähnten konkreten Veränderungen der Rechtslage, neben der Widerrufsproblematik zum Beispiel die Änderungen des Geldwäschegesetzes oder die Einführung des Bestellerprinzips, welche freilich einen Beratungsaufwand bei den Mitgliedern auslösen.

Bergerhoff: Man kann allerdings schon sagen, dass aufgrund der zunehmenden Verrechtlichung der Lebenssachverhalte der Beratungsbedarf insgesamt deutlich angestiegen ist.

Von den vielen Anfragen die bei Ihnen auf den Tisch kommen, gibt es einen Fall bei dem Sie sagen das war Ihr spannendster Fall? Und wenn ja, was war das für ein Fall?

Zimmermann: Auch wenn die IVD-Makler hoffentlich nie mit solchen Fragestellungen in Berührung kommen, ist juristisch betrachtet die Problematik der arglistigen Täuschung bei verkauften Immobilien durchaus facettenreich. Wobei eben dann, wenn sich Fehler ins Exposé eingeschlichen haben, schnell die Frage aufgeworfen wird, inwieweit der Makler für etwaige Falschangaben mithaftet. In einem Fall erklärte der Makler das Dach für „neu gemacht“, obwohl unstreitig nur die Dachziegel neu aufgebracht worden waren, nicht jedoch die Balken. Eine Haftung des Maklers konnten wir aber durch einen Vergleich mit der Käuferseite vermeiden.

Bergerhoff: Von meinen spannendsten Immobilienrechtsfällen erzähle ich regel-



Blick auf Freiburg
Foto: © Thaifan / pixelio.de

mäßig in der gleichnamigen Rubrik auf den Rechtskongressen des IVD. Wobei das Wort spannend ja nun sehr relativ ist. Vieles was wir Juristen als spannend empfinden langweilt den juristischen Laien. Fragen Sie mal meine Frau...

Sie wirken, das merkt man bei Ihren Vorträgen schon nach kurzer Zeit, sehr gerne bei unseren IVD-Rechtskongressen und Verwalterkongressen mit und vermittelten die Inhalte zu schaurigen Fälle auch „lebensbejahend“. Warum halten Sie die IVD-Rechtskongresse für wichtig und warum macht es Ihnen Freude hier mitzuwirken?

Bergerhoff: Die Rechtskongresse sind auch für mich als Dozenten sehr wichtig. In den sich anschließenden Gesprächen mit den Mitgliedern kommen immer wieder spannende und interessante Fragen zur einzelnen Themen auf, welche in dieser Form bislang nicht über meinen Schreibtisch gewandert sind. Ich kann daher mit gutem Recht sagen, dass ich aus den Kongressen auch immer für mich selbst viel neuen Input mitnehme. Zudem trage ich einfach gerne vor. Aber das sagt man uns Anwälten ja häufig nach, dass wir uns gerne selbst reden hören.

Sie sind Anwalt und Syndikus in Freiburg, also quasi an der Grenze zur Schweiz? Gibt es hier viele Fälle die in die Schweiz hineinreichen oder Investoren von dort betreffen?

Zimmermann: Wir beraten immer wieder Bürger oder Investorengesellschaften aus der Schweiz hinsichtlich ihrer Immobilien in Deutschland. Der Erwerb von Immobilien in Deutschland ist derzeit wirtschaftlich auch durchaus attraktiv für die Schweizer.

Bergerhoff: Fälle allerdings, welche in die Schweiz hineinreichen, lehnen wir ab. Das Schweizer Recht, welches ja häufig von Kanton zu Kanton unterschiedlich ist, gehört nicht zu unseren Fachgebieten. Wir empfehlen dann Kanzleien in der Schweiz.

Mit welchen Hobbies schaffen Sie sich den nötigen Ausgleich zu Ihrer juristischen Tätigkeit?

Zimmermann: Ich gehe gerne wandern als Ausgleich und begeistere mich für unseren Heimatverein, den SC Freiburg.

Bergerhoff: Ich schaue mir dann seine Fotos von den Wanderungen an. Nein im

Ernst, auch ich gehe gerne wandern, wenn auch nicht so umfangreiche Touren wie mein Kollege Zimmermann.

Vielen Dank!

Mit RA Nico Bergerhoff und RA Michael Zimmermann sprach Prof. Stephan Kippes.

Nico Bergerhoff Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Jahrgang 1971. Nach Studium an der Universität Freiburg 1999 als Anwalt bei der Rechtsanwaltskammer Freiburg zugelassen. Mitarbeiter der Kanzlei seit 1999. Sozius seit 2005. Vertretungsbefugt bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten.

Umfassende Vortragstätigkeit zum Themenkomplex Immobilienrecht

Rechtsberater des IVD Süd

Mitglied des Gutachterausschuss der Stadt Freiburg.

Michael Zimmermann Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Jahrgang 1977. Nach Studium in Konstanz und Freiburg 2006 als Rechtsanwalt bei der Rechtsanwaltskammer Freiburg zugelassen. Mitarbeiter in der Kanzlei seit 2006, Sozius seit Januar 2009. Vertretungsbefugt an allen Amtsgerichten, Landgerichten sowie Oberlandesgerichten.

Rechtsberater des IVD Süd