DeutscherAnwaltVerein

Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

zum Entwurf einer Rechtsverordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – Zert-VerwV)

Stellungnahme Nr. 43/2021 Berlin, im Juni 2021

Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender und Berichterstatter)
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München
- Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
- Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Maître en Droit, Nürnberg
- Rechtsanwalt Horst Müller, München
- Rechtsanwalt Dr. Joachim Wichert, Frankfurt a.M.

Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle

- Rechtsanwältin Christine Martin, DAV Berlin

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

www.anwaltverein.de

Verteiler

- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
- Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
- Rechtsausschuss des Deutschen Bundesrates
- Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer der BRD
- Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
- Bundesnotarkammer, Köln
- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
- Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
- DMB – Deutscher Mieterbund
- Haus & Grund Deutschland
- BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
- VDIV Bund –Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
- Immobilienverband IVD Bundesverband
- BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutscher Notarverein e.V., Berlin
- Deutscher Richterbund e.V., Berlin
- Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
- Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien im DAV
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
- Redaktionen der Zeitschriften AnwBl, BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWW, DW, ErbbauZ, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt mehr als 62.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 252 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zusammenfassung

Mit der Reform des WEG hat der Gesetzgeber auch vorgegeben, dass zukünftig nur zertifizierte Verwalter als solche im Sinne des § 26 WEG das Amt übernehmen dürfen. Wie die Zertifizierung zu erfolgen hat, ist im WEG nicht geregelt, sondern einer gesonderten Verordnung vorbehalten.
In dem Entwurf der Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV-E) fehlen mit Blick auf den Prüfungsinhalt wesentliche Bereiche, die für die Wohnungseigentumsverwaltung von Bedeutung sind. Hier besteht Nachbesserungsbedarf. Es gibt keine inhaltlichen Konkretisierungen der schriftlichen und der mündlichen Prüfung. Die Anzahl und die Qualifikation der Mitglieder der Prüfungsausschüsse werden nicht geregelt. Die Prüfung kann bei jeder Industrie- und Handelskammer bundesweit vorgenommen werden, welche die Prüfung anbietet, und die Prüfung kann unbegrenzt wiederholt werden. Die Behandlung der Zertifizierung bei juristischen Personen sowie bei Personengesellschaften ist ergänzungsbedürftig. Es bestehen daher Zweifel, ob der beabsichtigte Schutz der Wohnungseigentümer mit der entworfenen Verordnung erreicht werden kann.

I. Einleitung

Die Reform des WEG führte auch zu einer Änderung im Hinblick auf die Stellung des Verwalters. Diesem wurden in § 9b Abs. 1 S. 1 WEG organschaftliche Rechte eingeräumt, wenn auch durch die Einschränkung der Vertretungsbefugnis dahingehend, dass Grundstücks- und Darlehensverträge davon nicht erfasst sind, also eher die Stellung eines Prokuristen im Sinne des § 49 HGB vorliegt.
Allgemein wurde bedauert, dass der Verwalter keine Berufsausbildung nachweisen müsse. Bereits mit der Änderung des § 34c GewO war beabsichtigt, eine sogenannte Sachkundeprüfung einzuführen, um zu ermöglichen, dass zumindest eine gewisse

Qualifikation des Verwalters gewährleistet wird (Drasdo, Die gewerberechtlichen Änderungen für Makler und Wohnimmobilienverwalter, 1. Auflage, Mannheim 2017, S. 24; Fischer NJW 2015, 3278; Fischer NJW 2016, 3281 für Makler; Kassler BlnGE 2016, 776 für Makler und Wohnungseigentumsverwalter). Dieser Gedanke ist aber in den letzten Zügen der damaligen Änderungen der GewO aufgegeben worden. Im Rahmen der Reform des WEG hat der Gesetzgeber, wohl auch, weil dies in allen Stellungnahmen im seinerzeitigen Gesetzgebungsverfahren gefordert wurde, nunmehr eine Zertifizierung des Wohnungseigentumsverwalters vorgesehen.
Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine gewerberechtliche Zulassungsvoraussetzung, sondern um eine zivilrechtliche Grundlage für die Bestellung des Verwalters in Ausprägung des Grundsatzes der ordnungsmäßigen Verwaltung (Drasdo ZfIR 2021, 58). Dabei ist auffallend, dass die gewerberechtliche Regelung mit denen des WEG nicht in einem vollständigen Gleichklang steht (Drasdo ZfIR 2021, 58).

II. Der Inhalt der Verordnung

Der Verordnungsgeber lässt sich im Wesentlichen nur von den beispielhaften Vorgaben des § 26a Abs. 2 WEG leiten. Weitergehende Voraussetzungen hat er nicht aufgenommen. Ob sich dies als sachgerecht erweisen wird, ist fraglich.
Auffallend ist, dass Voraussetzung für die Erlangung der Zertifizierung nicht die Teilnahme an einem Lehrgang ist, obwohl ein solcher von zahlreichen Industrie- und Handelskammern bereits angeboten wird. Auch eine Berufserfahrung wird nicht vorausgesetzt. Demnach kann jeder, der meint, dazu in der Lage zu sein, sich zu der Prüfung anmelden.

1. Zweck der ZertVerwV-E

Der Zweck der Prüfung liegt darin, dass durch sie ermöglicht werden soll, im Sinne des § 26a Abs. 1 WEG den Nachweis zu erbringen, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

2. Gegenstand der Prüfung

Den Gegenstand der Prüfung definiert § 1 ZertVerwV-E nur rudimentär. Er verweist auf eine Anlage 1, aus der sich die Inhalte der Prüfung ergeben. Diese Anlage orientiert

sich an den gewerberechtlichen Regelungen hinsichtlich der dem Verwalter und seinen Mitarbeitern nach §§ 34c Abs. 2a GewO, 15b MaBV auferlegten Fortbildungspflicht. Im Rahmen der Zertifizierungsprüfung, die sicherlich über die einer Fortbildung hinausgehen muss, erscheint dies erheblich zu gering. Denn die Prüfungsgebiete (s.u.) bleiben weit hinter denen der in Anlage 1 zu § 15b MaBV zurück. Damit entsteht das merkwürdige Verhältnis, dass die grundlegende Ausbildung hinter der laufenden Fortbildung zurückbleibt. Diese Inhalte sind letztlich nicht ausreichend.

a) Allgemeine Inhalte

Einleitend werden unter der Ziffer 1 der Anlage 1 allgemeine Inhalte wie die Vermittlung von Kenntnissen über die Grundlagen der Immobilienwirtschaft, der Gestaltung bautechnischer Zeichnung und für den Immobilienbereich relevante Versicherungsarten sowie Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich als Prüfungsgegenstände beschrieben. Dies hat nur bedingt etwas mit der Verwaltung von Wohnungseigentum gemein, kann aber nicht schaden.

Sachgerecht wäre, Abgrenzungen zu anderen Rechtsgebieten der Immobilienverwaltung vorzunehmen. In Betracht kämen

- das Mietrecht,
- das Recht der Wohnungsbaugenossenschaft ebenso wie
- die zunehmende Begründung von Wohnungseigentum an Heimen und Einrichtungen des „Betreuten Wohnens“.

b) Rechtliche Grundlagen

Unter der Ziffer 2 der Anlage 1 werden rechtliche Inhalte aufgeführt. Diese beziehen sich nur teilweise auf das Wohnungseigentumsrecht. Darüber hinaus werden anderweitige im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsrecht stehende Rechtsbereiche wie das Werkvertrags-, das Grundbuch- und das Grundstücksrecht sowie allgemein das Bürgerliche Recht als auch das Zivilprozessrecht genannt. Als Fremdkörper in diesem Zusammenhang erweist sich der Bereich der „Psychologie der Versammlungsleitung“. Zudem wird das Berufsrecht der Verwalter, das es eigentlich nicht gibt, in der Form der GewO, der MaBV und des RDG angesprochen.

Sonstige Rechtsgrundlagen sollen in Form der HeizKV und TrinkWV vermittelt werden.

Wesentliche bedeutsame Rechtsgebiete für die Wohnungseigentumsverwaltung werden nicht genannt:

- Zunächst ist das allgemeine Verwaltungsrecht zu erwähnen.
- Das öffentliche Baurecht findet ebenfalls keine Beachtung.
- Auch abgabenrechtliche Fragen werden nicht angesprochen.
- Vermissen muss man auch den Bereich des BauGB, der zumindest bei der Aufteilung in Wohnungseigentum wegen der dort verankerten entsprechenden Verbote von Bedeutung ist (vgl. nur die §§ 172 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sowie § 250 Abs. 1 BauGB-E im Baulandmodernisierungsgesetz, Beratungsstand: Bundesrat hat Vermittlungsausschuss nicht angerufen).
- Obwohl die überwiegende Zahl der Eigentumswohnungen im sogenannten Bauträgermodell durch eine Aufteilung nach § 8 Abs. 1 WEG geschaffen werden, wird das Bauträgerrecht nicht in der Anlage erwähnt. Das verwundert, weil sich daraus besondere Schwierigkeiten, wie etwa die Durchführung der Abnahme oder die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsverwaltung ergeben können. Warum dies übersehen wurde erscheint nicht nachvollziehbar, insbesondere deshalb, weil im BMJV gerade, wenn auch zögerlich, Vorbereitungen getroffen werden, ein eigenes Bauträgervertragsrecht zu schaffen.
- Auch versicherungsrechtliche Bereiche scheinen nicht von Interesse zu sein. Dass in Ziffer 1.2 der Anlage 1 die relevanten Versicherungsarten im Immobilienbereich behandelt werden, lässt nicht die Vermutung zu, dass damit auch versicherungsrechtliche Fragen des VVG und der jeweiligen Versicherungsbedingungen abgedeckt sind. Gerade für den Bereich des Wohnungseigentums gibt es zudem noch besondere Fallgestaltungen und Regelungen.
- Verwunderlich ist auch, dass das Steuerrecht keinerlei Erwähnung findet. Dabei könnte der Verwalter als Organ des Verbandes durchaus verpflichtet sein, dieses zu beachten. Auch haftungsrechtliche Fragen nach §§ 34 Abs. 3, 69 AO können

sich daraus für ihn ergeben. Bei dem Betrieb von Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen können stromsteuerrechtliche Tatbestände von Bedeutung sein (Drasdo ZWE 2020, 357). Gibt es Lieferungsverpflichtungen gegenüber dritten Personen, so ist das UStG und das GewStG eventuell von Bedeutung (Drasdo ZWE 2020, 357; Drasdo ZWE 2021, 74). Das Umsatzsteuerrecht wird zukünftig in vielen Fällen bedeutsam werden, auch unter dem Aspekt, dass § 4 Nr. 13 UStG nicht mit der MwStSystRL vereinbar ist (EuGH (Dritte Kammer) BeckRS 2020, 35411; EuGH-Generalanwalt Michal Bobek NZM 2020, 872; FG Baden-Württemberg BeckRS 2018, 45326; Drasdo ZWE 2021, 74; Schmidt ZWE 2021, 113) und zu einer Steuerpflicht für die Lieferungen und Leistungen, die die Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber ihren Mitgliedern erbringt, führen kann. Wenn auch für sonstige Einnahmen das Ertragssteuerrecht des EStG und des KStG für den Wohnungseigentumsverwalter nicht von Bedeutung sind, hat er als Organ des Verbandes jedoch im Einzelfall eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung nach § 180 AO vorzubereiten, wenn entsprechende steuerpflichtige Einnahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft auf ihre Mitglieder zu verteilen sind (BFH BStBl. II 1988, 577; BFH BStBl. II 2012, 244; FG Köln BeckRS 2020, 13555; Drasdo, ZWE 2013, 297; Horlemann DStZ 1990, 422).

c) Kaufmännische Grundlagen

Unter Ziffer 3 der Anlage 1 werden die kaufmännischen Grundlagen einer Wohnungseigentumsverwaltung angesprochen. Diese betreffen allgemeine Buchhaltungsfragen und die besonderen speziellen Kenntnisse, die für die Erstellung des Rechnungswesens einer Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich sind. Warum das Mahn- und Klagewesen hier Erwähnung findet, bleibt auch vor dem Hintergrund, dass das Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht in Ziffer 2.4 der Anlage 1 genannt wird, unklar.

d) Technische Grundlagen

In Ziffer 4 der Anlage 1 werden abschließend die technischen Grundlagen aufgelistet, die vermittelt werden sollen. Es verwundert, dass darin von Instandhaltung und -setzung gesprochen wird, da § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG nunmehr

den Begriff der „Erhaltung“ verwendet. Ebenso erstaunt, dass der im Gesetz nicht mehr vorhandene Begriff der „modernisierenden Instandhaltung“ verwendet wird,

Unklar ist auch, warum in dem Bereich der technischen Grundlagen die Verkehrssicherungspflicht angesprochen wird. Dabei handelt es sich letztlich um eine rechtliche Verpflichtung und nicht um einen technischen Begriff.

e) Zwischenergebnis

Wesentliche Bereiche, die für die Wohnungseigentumsverwaltung von Bedeutung sind, fehlen in der Liste der Anlage. Der bestehende Nachbesserungsbedarf ist deutlich erkennbar.

3. Zuständige Stelle

Zuständig für die Durchführung und Abnahme der Prüfung sind die Industrie- und Handelskammern. Diese müssen ein entsprechendes Angebot nicht unterbreiten. Denn aus § 2 Abs. 1 ZertVerwV-E ergibt sich, dass eine solche Pflicht nicht besteht. Nur wenn ein Angebot erfolgt, muss dann auch die Prüfung vorgenommen werden.

Da der Verordnungsgeber keinen Bezug zu dem Wohnsitz des Verwalters oder zu dessen Geschäftssitz hergestellt hat, kann die Prüfung bei jeder Industrie- und Handelskammer vorgenommen werden. Dies kann dazu führen, dass ein gewisser „Tourismus“ zu den Industrie- und Handelskammern entsteht, bei denen bekannt wird, dass die Prüfung dort leichter ist als bei anderen. Ob dies im Sinne eines objektiven Prüfungswesens liegt, muss bezweifelt werden. Vor allem besteht für einen solchen Freiraum keine Notwendigkeit. Es bietet sich vielmehr an, eine für den Wohn- oder Geschäftssitz des Verwalters zuständige Industrie- und Handelskammer als zuständig für die Prüfung einzusetzen und für den Fall, dass diese eine Prüfung nicht anbietet, eine Nachbarkammer für zuständig zu erklären.

4. Prüfungsausschuss

Soweit das Angebot, eine Prüfung durchzuführen, erfolgt, muss die betreffende Industrie- und Handelskammer nach § 2 Abs. 2 ZertVerwV-E mindestens einen Prüfungsausschuss einrichten. Die Anzahl der Prüfungsausschüsse kann sich daher

nach der Nachfrage in dem jeweiligen Kammerbezirk richten. Die Berufung der Mitglieder des Prüfungsausschusses einschließlich des Vorsitzenden und seines Stellvertreters, erfolgt durch die die Prüfung anbietende Industrie- und Handelskammer. Bei mehreren Ausschüssen müssen auch entsprechende mehrfache Berufungen erfolgen. Über die Anzahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses werden keine Angaben gemacht, so dass diese eventuell unterschiedlich ausfallen. Dies kann sogar in einem Kammerbezirk der Fall sein.

Keine Aussage trifft § 2 ZertVerwV-E darüber, welche Qualifikation die Prüfer haben müssen. Die Verordnung beschränkt sich darauf, vorzuschreiben, dass diese sachkundig und geeignet für eine Mitwirkung im Prüfungswesen sein müssen. Dies ist nahezu eine Selbstverständlichkeit, weil ansonsten eine Prüfung bereits begrifflich nicht vorgenommen werden kann. Offen ist auch, welchem Fachbereich die unterschiedlichen Prüfer angehören müssen. Vorgaben gibt es nicht. Man kann sich aber an den in der Anlage 1 der ZertVerwV-E genannten Bereichen des Rechts, der Technik und der kaufmännischen Bereiche orientieren. Denn nur dann ist gewährleistet, dass eine Prüfung auch ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Maßstab kann zudem § 7 ZertVerwV-E sein, der die von der Prüfungspflicht befreiten Personen nennt.

5. Prüfung und Prüfungsverfahren

Nach § 3 Abs. 1 ZertVerwV-E besteht die Prüfung aus einem mündlichen und einem schriftlichen Teil. Nicht geregelt ist, in welchem Bewertungsverhältnis diese zueinander stehen. Von einer Gleichgewichtigkeit kann auch im Hinblick auf die Mindestdauer der Prüfungsteile nicht zwingend ausgegangen werden. Da § 3 Abs. 3 ZertVerwV-E für die schriftliche Prüfung mindestens 90 Minuten und § 3 Abs. 2 ZertVerwV-E mindestens 15 Minuten vorsieht, wird man dieses Verhältnis auch für die Wertigkeit der einzelnen Teile heranziehen können. Allerdings kommt durch die Verwendung des Begriffs „mindestens“ zum Ausdruck, dass auch weitergehende Zeiträume festgelegt werden können. Dies wird letztlich der jeweiligen Industrie- und Handelskammer oder dem jeweiligen Prüfungsausschuss überlassen bleiben. Wie die schriftliche Prüfung auszugestalten ist, wird nicht festgelegt. Dies muss daher den jeweiligen Industrie- und Handelskammern oder dem Prüfungsausschuss überlassen bleiben. Unterschiedliche Medien sind nach § 3 Abs. 3 S. 2 ZertVerwV-E jedoch zugelassen. Angegeben werden jeweils nur die genannten Mindestzeiten. Auch hinsichtlich der mündlichen Prüfung gibt

es keine inhaltlichen oder systematischen Vorgaben. Der Verordnungsgeber beschränkt sich auch hier auf Mindestzeiten, lässt aber zu, dass mehrere Prüflinge zusammen an der mündlichen Prüfung teilnehmen können. Konkretisierungen wären wünschenswert.

Eine Benotung im Sinne von Examens- oder Schulnoten erfolgt nicht. Es werden nach § 5 ZertVerwV-E nur die Bewertungen „bestanden“ oder „nicht bestanden“ vergeben. Welches Ergebnis erzielt wird, richtet sich nach den Leistungen des Prüflings in der schriftlichen und mündlichen Prüfung, die der Prüfungsausschuss dahingehend zu bewerten hat, ob die Tätigkeit als Verwalter von Immobilien ordnungsgemäß ausgeübt werden kann. Auch insoweit wäre sachgerecht, wie bei anderen Prüfungen auch, Noten zu vergeben. Warum der Verordnungsgeber darauf verzichtet, ist unklar.

Ist die Prüfung nicht bestanden, kann sie nach § 6 Abs. 1 ZertVerwV-E wiederholt werden. Dies kann offensichtlich beliebig oft erfolgen. Geschuldet ist dies eventuell der Intention des Verordnungsgebers, dass niemand im Falle des Nichtbestehens seiner wirtschaftlichen Existenz beraubt werden soll, weil nach Ablauf der Übergangsfrist des § 48 Abs. 4 S. 1 WEG die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung widerspräche. Damit ist eine derartige Bestellung bis auf die in § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG genannten Ausnahmen nahezu ausgeschlossen. Ob eine solche dauerhafte Wiederholungsmöglichkeit sinnvoll ist, erscheint im Sinne des beabsichtigen Schutzes der Wohnungseigentümer zweifelhaft. Denn durch ein zumindest zweimaliges Nichtbestehen der Prüfung wird dem Grunde nach gezeigt, dass die Fähigkeiten für die Verwaltung von Wohnungseigentum nicht vorliegen.

6. Juristische Personen und Personengesellschaften

Nach § 8 ZertVerwV-E dürfen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter im Sinne der §§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26a WEG bezeichnen, wenn alle *oder zumindest die Hälfte* der bei ihr unmittelbar mit den Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Personen die Prüfung erfolgreich abgelegt haben. Wer das ist, kann aus der ZertVerwV-E nicht entnommen werden. Eine Orientierung soll an § 34c Abs. 2a S. 3 GewO erfolgen. Fehlt auch nur eine Person, darf die Bezeichnung noch nicht geführt werden. Wird später eine weitere Person

eingestellt, die unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung betraut ist, die Prüfung aber noch nicht bestanden hat, muss nach den jetzigen Vorgaben die Zertifizierung wieder entfallen.

Nach der Verordnung müssen alle Personen zertifiziert sein, die die Wohnungseigentumsverwaltung unmittelbar ausüben. Dies können auch nur abhängig beschäftigte Personen sein, so dass nicht zwingend die geschäftsführenden Organe der juristischen Personen oder die persönlich haftenden Gesellschafter einer Personengesellschaft die Prüfung abgelegt haben müssen. Gesellschaften erhalten, weil sie die Prüfung nicht ablegen können, auch keine der Anlage 2 zur ZertVerwV-E entsprechende Bescheinigung.

Wenn alle zertifizierten Mitarbeiter wegfallen, verliert das Unternehmen auch die Stellung eines zertifizierten Verwalters, so dass auch ein Grund für eine sofortige Abberufung vorliegen wird. Zumindest widerspricht die weitere Ausübung der Tätigkeit den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

Sinnvoll wäre gewesen, dass ebenso wie in § 34c Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2a GewO hinsichtlich der Fortbildung sowohl den Gewerbetreibenden, damit die vertretungsberechtigten Organe oder persönlich haftenden Gesellschafter, und die Mitarbeiter in die Prüfungspflicht einzubeziehen. Warum dies nicht geschieht, bleibt offen. Möglicherweise soll damit erreicht werden, dass die Zertifizierung auch erreicht werden kann, wenn Geschäftsführer oder persönlich haftende Gesellschafter die Prüfung nicht ablegen wollen oder diese nicht bestanden haben. Die Gesellschaften gelangen damit in ein Abhängigkeitsverhältnis von ihren Mitarbeitern. Unklar ist dann auch die Situation, wenn der zertifizierte unmittelbar tätige Mitarbeiter eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende Maßnahmen ergreifen will, in seinem Arbeitsverhältnis von dem nicht zertifizierten Organwalter oder persönlich haftenden Gesellschafter aber anderweitige Weisungen erhält. Arbeitsrechtlich muss er diesen Folge leisten. Damit würde der Zweck der Zertifizierung unterlaufen.

Jedoch muss zugestanden werden, dass bei großen Gesellschaften, die sich nicht nur mit der Verwaltung von Wohnungseigentum befassen, die Organe mit dem operativen Geschäft der Verwaltung oftmals nicht befasst sind. Soweit diese Tätigkeit durch

untergeordnete Gesellschaften innerhalb eines unternehmerischen Verbundes ausgeübt werden, könnte auf die obigen Überlegungen zurückgegriffen werden. Wird die Tätigkeit jedoch durch die ansonsten tätige Gesellschaft ausgeübt, müsste man ein Organmitglied verpflichten, das Zertifizierungsverfahren zu durchlaufen. Alternativ bietet sich an, diese zu verpflichten, eine Person mit der Verwaltung zu beauftragen, so dass nur diese die Prüfung abzulegen hätte. Vorbild könnte § 9 MaBV sein, der die Delegation auf Betriebs- oder Zweigstellenleiter zulässt und diese als verantwortliche Personen bezeichnet.

Übertragen auf die Zertifizierung des Verwalters sollte die Norm des § 8 ZertVerwV-E dahingehend geändert werden, dass

> juristische Personen und Personengesellschaften eine verantwortliche Person benennen müssen, die für die Wohnungseigentumsverwaltung verantwortlich ist und insoweit keinen Einschränkungen oder Anweisungen unterliegen darf.

Dies ist weder bei kleineren, persönlich geführten Gesellschaft, noch bei großen, eventuell konzernmäßig organisierten Unternehmen mit Schwierigkeiten verbunden.

7. Anerkennung anderweitiger Berufsabschlüsse

In § 7 ZertVerwV-E werden bestimmte Personen von der Prüfungspflicht befreit. Dies sind solche, die die Befähigung zum Richteramt haben, eine immobilienkaufmännische Ausbildung absolviert haben oder ein dahingehendes abgeschlossenes Hochschulstudium nachweisen können. Die Vorlage der entsprechenden Abschlusszeugnisse wird ausreichen. Bei diesen Personen handelt es sich aber nicht um zertifizierte Wohnungseigentumsverwalter. Sie werden diesen nur gleichgestellt. Nur wenn sie selber die Prüfung im Sinne des § 3 ZertVerwV-E bestanden haben, dürfen sie sich auch als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

Ob die Auswahl der genannten Personen, deren Erwähnung sich auch bereits in § 26a Abs. 2 WEG als Vorschlag findet, sachgerecht ist, scheint nicht durchgehend der Fall zu sein (MüKoBGB/Zschieschack, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch - Band 8, 8. Auflage, München 2021, § 26a Rn. 6). Denn keine der Ausbildungen deckt alles das ab, was nach Anlage 1 der ZertVerwV-E Gegenstand der Prüfung ist. Bei dem Absolventen eines Hochschulstudiums mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft

scheint dies noch weitgehend der Fall zu sein. Bei demjenigen, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, ist dies zumindest im Hinblick auf die Ziffern 1 bis 3 und eines Teils der Ziffer 4 der Anlage 1 der ZertVerwV-E, somit überwiegend, gegeben. Bei der Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau erscheint dies hingegen mehr als fraglich (MüKoBGB/Zschieschack, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch - Band 8, 8. Auflage, München 2021, § 26a Rn. 6), weil deren Ausbildung ausweislich der entsprechenden Lehrgangsangebote allenfalls einen Teil der Ziffer 1 der Anlage 1 zur ZertVerwV-E abdeckt und die Wohnungseigentumsverwaltung bei der gesamten Ausbildung nur einen sehr geringen Teil einnimmt.

IV. Ausblick

Mit der entworfenen Verordnung soll die Vorgabe des § 26a WEG umgesetzt werden. Als gelungen im Sinne eines Verbraucherschutzes, der mit den §§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26a WEG beabsichtigt war, kann sie nicht bezeichnet werden. Dies betrifft insbesondere die Regelung über den Prüfungsinhalt und die Behandlung der Zertifizierung bei juristischen Personen sowie Personengesellschaften. Damit sind wesentliche Grundpfeiler der Verordnung mit Zweifeln hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit und Eignung belastet.