Bund Deutscher Rechtspfleger, Theresienstr. 15, 97070 Würzburg

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Referat II A 2
Mohrenstraße 37
10117 Berlin
Nur per Email: ZertVerwV@bmjv.bund.de

3. Juli 2021

Entwurf für eine Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter Verwalter Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

Ihr Schreiben vom 04.06.2021, Az. 3448/9-1-11 141/2021

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,

sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger bedankt sich für die Gelegenheit, eine Äußerung zu dem Entwurf der Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung abgeben zu können.

Die in Anlage 1 des Entwurfs umfassend genannten Prüfungsgegenstände, welche die große Verantwortung des Verwalters spiegeln, halten wir für sachgerecht und geboten. Jedoch scheint uns eine Überprüfung der Kenntnisse im Rahmen einer 90 Minuten umfassenden schriftlichen Prüfung sowie einer mündlichen Prüfung mit 15 Minuten je Prüfling nicht zur Feststellung geeignet, dass der Bewerber tatsächlich über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse (§ 26a Abs. 1 WEG) verfügt.

Zwar legt § 3 ZertVerwV-E nur Mindestanforderungen für die Prüfung fest. Es ist jedoch zu erwarten, dass in der zukünftigen Prüfungspraxis nicht über diese Mindestanforderungen hinausgegangen wird. Nach unserer Ansicht sollten daher andere Prüfungsmaßstäbe angelegt werden. Vorstellbar ist ein Bezug zu Meister- bzw. Technikerprüfungen mit konkreten und voneinander unabhängigen Teilprüfungen zu

Kontakt
Christine Hofstetter
Bundesgeschäftsführerin
E-Mail: chofstetter@bdr-online.de
Tel.: +49 (0) 931/7849284
mobil: +49 (0) 160/98080141

Mitglied im dbb beamtenbund und tarifunion E.U.R.

Postanschrift
Bund Deutscher Rechtspfleger
Theresienstr. 15
97070 Würzburg

E-Mail: post@bdr-online.de

einzelnen Prüfungsschwerpunkten. Hierfür könnten die Themen der Anlage 1 zu mehreren Prüfungsgebieten gruppiert werden.

Eine Zertifizierung sollte außerdem nur erfolgen, wenn der Bewerber nicht bereits einschlägig strafrechtlich verurteilt wurde. Die Vorlage eines Führungszeugnisses ist daher nach unserer Ansicht unabdingbar.

Bedenken haben wir gegen die Gleichstellung bestimmter Personengruppen mit zertifizierten Verwaltern gemäß § 7 ZertVerwV-E. Im Hinblick auf die sehr differenzierten notwendigen Kenntnisse eines guten Verwalters erscheinen Befreiungen von der Prüfungspflicht zweifelhaft und schwächen letztlich das Ansehen der zertifizierten Verwalter. Soweit bestimmte Berufsgruppen etwa über detaillierte juristische Kenntnisse verfügen, können die erforderlichen kaufmännischen und technischen Kenntnisse nicht zwingend vorausgesetzt werden. Umgekehrt ist aus unserer Praxis bekannt, dass nicht juristisch ausgebildete Personen Vorgänge zum Immobiliarsachenrecht oft nur schwer nachvollziehen können.

Sofern es bei der Gleichstellung nach § 7 ZertVerwV-E bleibt, regen wir eine Erweiterung des dort genannten Personenkreises auf Personen an, welche die Rechtspflegerprüfung bestanden haben. Sie verfügen aufgrund ihres Studiums über umfassende Kenntnisse im Immobiliarsachen-, Grundbuch-, Mahn- und Vollstreckungsrecht, die weit über Kenntnisse anderer Berufsgruppen hinausgehen. Insbesondere stellen diese Rechtsgebiete im Gegensatz zum Studium der Rechtswissenschaften Prüfungsschwerpunkte dar. In der gerichtlichen Praxis gehören etwa die Aufsicht über die Geschäftsführung eines Zwangsverwalters (§ 153 ZVG) oder eines Insolvenzverwalters (§ 58 InsO) zu den Aufgaben der Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger. Eine derartige Ausweitung des genannten Personenkreises ist dem Ziel, die Qualität der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen zu erhöhen (Begründung zu § 7 ZertVerwV-E), eher dienlich.

Dass sich die gleichgestellten Personen nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen, erscheint uns konsequent. Denkbar, wenn auch „schwergängig“, wäre die Bezeichnung „einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt“.

Freundliche Grüße

Mario Blödtner
Bundesvorsitzender

Klaus Rellermeyer
stellvertretender Bundesvorsitzender

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.