VDIV-Stellungnahme

Berlin, 5. Juli 2021

Anmerkungen und Hinweise zum Verordnungsentwurf des BMJV über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · *Präsident*
Sylvia Pruß · *Vizepräsidentin*
Werner Merkel · *Schatzmeister*
Ralf Michels · *Präsidiumsmitglied*
RA Marco J. Schwarz · *Präsidiumsmitglied*

Martin Kaßler · *Geschäftsführer*

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist mit rund 3.200 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von mehr als 7,2 Mio. Wohnungen, ca. 560 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, 5,2 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 720 Mrd. EUR.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203 0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

www.vdiv.de

Zum Entwurf der Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsordnung (ZertVerwV) nimmt der VDIV Deutschland mit nachfolgenden Anmerkungen und Hinweisen Stellung:

In Ausgestaltung der Anforderungen der § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG und § 26a WEG muss das Ziel der Bestimmungen in der Verordnung sein, festzulegen, welche Verwalterinnen und Verwalter bzw. Beschäftigte eines Verwaltungsunternehmen sich zu welchen Bedingungen als „Zertifizierte Verwalter" bezeichnen dürfen. Die Bestimmungen der Verordnung dürfen daher keinesfalls dazu führen, dass es Personen mit immobilienverwaltungswirtschaftlicher Berufsqualifikation verwehrt wird, sich ebenfalls als „Zertifizierter Verwalter" zu bezeichnen. Denn die berufsqualifizierte Gleichstellung nach § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG iVm. § 7 ZertVerwV-E befreit letztlich nur von der Prüfungspflicht, erfüllt aber selbstredend die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG iVm. § 26a WEG.

Eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände, die von den anbietenden IHK´s zu berücksichtigen sind, ist auch unter Verbraucherschutzgesichtspunkten wichtig und folgerichtig, da somit eine Einheitlichkeit der Voraussetzungen gewährleistet werden kann. Ziel der Umsetzung des Verordnungsinhaltes muss es daher sein, dass im gesamten Bundesgebiet einheitliche Kriterien und Inhalte für die Abnahme der Prüfung gelten. Das Aufstellen der Prüfungsordnung sollte daher in einem übergeordneten Prüfungsausschuss mit einer klaren Schwerpunktsetzung auf praxisorientierte Themen der WEG-Verwaltung entwickelt und bundesweit einheitlich angewendet werden. Der VDIV Deutschland steht hier bei der Erarbeitung eines Kriterienkataloges - wie bereits bei der Entwicklung der Anforderungen für die Weiterbildungspflicht nach MaBV geschehen – als Spitzenverband der Branche zur Verfügung. Um eine möglichst breite Durchdringung zu erreichen, empfiehlt sich ein gemeinsames Gremium mit dem DIHK.

Hinsichtlich des angesetzten Erfüllungsaufwandes für die Wirtschaft wird darauf hingewiesen, dass dieser aus Sicht des VDIV aufgrund unterschiedlicher Faktoren deutlich höher ausfallen dürfte als bisher angenommen. Zum einen ist gerade in den letzten Jahren ein Zuwachs an zertifizierungspflichtigen Personen in Immobilienverwaltungen zu verzeichnen. Laut Dienstleistungsstatistik des Statistischen Bundesamtes (2020) waren bereits im Jahr 2018 113.102 Personen mit der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte beschäftigt mit steigender Tendenz. Davon ausgehend, dass davon etwa die Hälfte der Personen unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betraut sind und davon wiederum rund 60 Prozent unmittelbar mit Aufgaben der Verwaltung und Objektbetreuung befasst sind, haben mindestens 29.000 Personen die Prüfung abzulegen. Zum anderen fallen aber nicht nur allein für die Prüfung und Zertifizierung Kosten an. Zu berücksichtigen sind auch weitere Kostenfaktoren, wie u.a. Kosten für den Arbeitgeber durch Vorbereitungskurse für die Mitarbeiter sowie die Freistellung der Arbeitnehmer für Vorbereitung und Prüfung. Ohne die nicht näher spezifizierte IHK-Prüfungsgebühr werden pro Prüfling zusätzlich rund 1.400 EUR anfallen.

Des weiteren ist es erforderlich, dass zum Verständnis des Verbrauchers und des Verwalters in einer Eingangsnorm der Verordnung klar der **Anwendungsbereich** der Bestimmungen definiert

wird. So sollte deutlich aus dem Verordnungstext hervorgehen, dass die Regelungen der Verordnung für das Ablegen der Prüfung zum Zertifizierten Verwalter auf der gesetzlichen Grundlage des § 26a Abs. 2 WEG basieren, jedoch keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34 c Abs. 1 Nr. 4 GewO darstellt.

Eines der wesentlichen Ziele des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes war es, das Streitpotential in der Gemeinschaft und zwischen Gemeinschaft / Eigentümer / Verwalter zu reduzieren, indem die Vorschriften des WEG zum Schutz der Verbraucher klarer gefasst werden. Vor diesem Hintergrund ist es zur Vermeidung neuer Streitfälle zwingend erforderlich im Verordnungstext an vorderer Stelle konkret zu definieren, welcher Personenkreis im Sinne der Zertifizierungsverordnung „unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut ist". Bisher ergibt sich die Definition lediglich aus der Begründung des Verordnungsentwurfs auf Seite 13, Absatz 3.

Folgende Regelungen des Verordnungsentwurfes bedürfen daher aus Sicht des VDIV einer weiteren Überarbeitung und Konkretisierung, um Streitfälle in der Praxis weitgehend zu vermeiden und die Gerichtsbarkeit zu entlasten.

1. § 1 - Gegenstand der Prüfung / Anlage 1

Die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz betrifft ausschließlich die Tätigkeit des WEG-Verwalters und die Zertifizierungsregelungen gelten richtigerweise auch nur für den engen Kreis der Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind. Der Schwerpunkt der Prüfungsinhalte ist aber noch stärker auf WEG-relevante Themen zu setzen. Die zur Verordnung gehörende Anlage 1 (Prüfungsgegenstände), auf die in § 1 der ZertVerwV ausdrücklich verwiesen wird, ist gerade auch aus Verbraucherschutzgründen zwingend zu überarbeiten bzw. anzupassen. Als Grundlage zur Erstellung der hiesigen Anlage 1 wurde die Anlage 1 zu § 15b MaBV verwendet. Allein die Herausnahme bzw. Kürzung einzelner Themengebiete ist jedoch nicht ausreichend. Der Fokus der Themenauswahl muss deutlich mehr an den Aufgaben der Personen, die unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, ausgerichtet sein. Bisher kommen dazu die Themen des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes viel zu kurz.

So ist beispielsweise als Prüfungsgegenstand unter 4.1. der Technischen Grundlagen „Baustoffe und Baustofftechnologie" aufgeführt, die für den Praxisalltag eines WEG-Verwalters, der unmittelbar Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung wahrnimmt, kaum bis gar nicht von Relevanz. Hingegen fehlen bei den kaufmännischen Grundlagen die für den Verwalter notwendigen Betriebsversicherungen sowie Kenntnisse im Personalwesen. Bei den Unterpunkten zum Wohnungseigentumsgesetz unter 2.1. fehlen u.a. die wichtigen Themengebiete wie z.B. „Beschlussfassung" sowie

„Umsetzung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung“ oder auch das Thema „Verwalterbestellung und Verwaltervertrag“. Gerade für den Verbraucher als Kunde der WEG-Verwaltung ist die rechtssichere Anwendung des vollständigen novellierten Wohnungseigentumsgesetzes von hoher Wichtigkeit. Prüfungsgegenstand sollte daher u.a. auch die Kenntnisse zur rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und deren Vertretung durch den WEG-Verwalter als Vertretungsorgan sein, die neu in den §§ 9a und 9b WEG des seit dem 1.12.2020 geltenden Gesetzes geregelt sind.

Unter Ziffer 4 der Anlage 1 finden sich zudem Begrifflichkeiten wie Instandhaltung und Instandsetzung. Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz § 19 Abs.2 Satz 2 spricht hingegen von „Erhaltung“. Ebenso überholt ist die Begrifflichkeit der „modernisierenden Instandhaltung“.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass auch die Themengebiete für die Weiterbildung nach der Anlage 1 zu § 15b MaBV nicht innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraumes abgedeckt werden müssen, sondern vielmehr die Wahlfreiheit besteht, sich relevante Themengebiete herauszugreifen. Dies verdeutlicht einmal mehr, dass im Sinne des Verbrauchers eingegrenzte Schwerpunktthemen der WEG-Verwaltung im Fokus der Prüfung stehen sollten.

Es wird daher angeregt, dass der Verordnungsgeber zunächst einen zentralen (übergeordneten) Prüfungsausschuss besetzt, der sich aus DIHK und VDIV zusammensetzt. Die Einsetzung eines solchen Ausschusses gewährleistet die praxisorientierte fachliche Zusammensetzung der Prüfungsinhalte, die sodann bundeseinheitlich gelten. Des weiteren regt der VDIV an, dass die Prüfungsinhalte in einem regelmäßig wiederkehrenden Zeitraum von 3 Jahren evaluiert werden, um zeitnah auf praktische Erfordernisse reagieren zu können.

Anregung VDIV:
Die Anlage 1 (Prüfungsgegenstände) der ZertVerwV-E ist zwingend zu überarbeiten, damit der Schwerpunkt auf die WEG-Verwaltung im Sinne des Verbrauchers deutlicher wird. Es ist geboten, zeitnah einen Prüfungsausschuss einzusetzen, der rechtzeitig vor Beginn der Zertifizierung konkrete Prüfungsvorgaben erstellt. Es empfiehlt sich VDIV und DIHK damit zu betrauen.

2. § 2 – Prüfungsausschuss

Der Verordnungsgeber sollte hinsichtlich des § 2 Abs. 3 ZertVerwV-E abwägen, die Anzahl der Prüfer festzulegen, damit nicht je nach geltendem Statut einer anbietenden IHK die im gesamten Bundesgebiet existierenden Prüfungsausschüsse in ihrer Personenanzahl völlig unterschiedlich zusammensetzen. Der VDIV schlägt vor, dass der Prüfungsausschuss aus mindestens drei

Prüfern besteht. Anzumerken ist, dass es als schwierig erachtet wird, Sachverständige in ausreichender Anzahl zu finden, sofern ihr Aufwand nicht angemessen entschädigt wird.
Vom Verordnungsgeber sicherzustellen ist, dass am Wohn- und Geschäftssitz des Verwalters die zuständige IHK die Prüfung abnimmt, um weitere unnötige Kosten zu vermeiden. Sichergestellt werden muss zudem, die Gleichwertigkeit der Prüfung durch bundesweit deckungsgleiche Inhalte, um einen „Prüfungstourismus“ zu verhindern.

3. § 3 – Durchführung der Prüfung

§ 3 ZertVerwV-E regelt nicht, ob und wenn ja in welchem Bewertungsverhältnis der mindestens 90-minütige schriftliche Teil zum mindestens 15-minütigen mündlichen Teil steht. Dieses Verhältnis ist noch näher zu konkretisieren.
Zu prüfen wäre auch, ob vor dem Hintergrund datenschutzrechtlicher Vorgaben es überhaupt möglich ist, fünf Personen gleichzeitig einer mündlichen Prüfung zu unterziehen.

4. § 7 – Befreiung von der Prüfungspflicht

4.1. § 7 Satz 1 ZertVerwV-E

In der Begründung zu § 7 heißt es im Entwurf zu Recht, dass die in § 7 Satz 1 genannten Personen von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit sind und sie aufgrund einer folgerichtigen Gleichstellung bei ihrer Bestellung als Wohnimmobilienverwalter/in den Anspruch einer ordnungsgemäßen Verwaltung eines jeden Wohnungseigentümers nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG als zertifizierte/r Verwalter/in dennoch erfüllen.

Satz 1 des § 7 ZertVerwV-E zählt die von der Prüfungspflicht befreiten Abschlüsse und Qualifikationen abschließend auf und fasst diese laut Entwurfsbegründung auf Seite 12, letzter Absatz bewusst sehr eng. Die in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG aufgezählten Abschlüsse unterliegen hingegen keiner Ausschließlichkeit, sondern werden nur als Regelbeispiele genannt.
In § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG heißt es dazu:

*„… Bestimmungen zu definieren, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind**, insbesondere** weil …sie einen **vergleichbaren Berufsabschluss** besitzen“.*

Damit sollen auch weitere Qualifikationen bzw. Abschlüsse von der Prüfungspflicht befreit werden. Die Bestimmungen in der Rechtsverordnung, die die gesetzliche Grundlage des § 26 a Abs. 2 Nr. 4 WEG näher konkretisieren sollen, dürfen keinesfalls enger gefasst sein, als das zugrunde

liegende Gesetz. Im Gegenteil dient doch die Rechtsverordnung der näheren Ausgestaltung des Gesetzes, so dass der in § 26a Nr. 4 WEG genannte „vergleichbare Berufsabschluss“ nicht gänzlich wegfallen darf.

Aus Sicht des VDIV sollte im Sinne des Prüfungszwecks der inhaltliche Bezug der beruflichen Qualifikation zur Wohnungseigentumsverwaltung explizit normiert werden.

4.2. § 7 Satz 1 Nr. 1 ZertVerwV-E

Laut § 7 Satz 1 Nr. 1 ZertVerwV ist einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt, wer die Befähigung zum Richteramt besitzt. Anzumerken ist jedoch, dass WEG-Verwalter sämtliche Rechtsdienstleistungen nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (vgl. § 5 Abs. 2 RDG) erbringen, die im Zusammenhang mit der Verwaltertätigkeit stehen.
Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der aktuellen Anforderungen an die Tätigkeit der WEG-Verwaltung neben juristischen Fachkenntnissen insbesondere (bau)technische und kaufmännische Kenntnisse gleichermaßen unabdingbar sind (siehe auch Anlage 1 zu § 1 ZertVerwV-E).
Daher sind Personen mit einem abgeschlossenen Hochschulstudium, wie Architektur, Betriebswirtschaftslehre, Bauingenieurwesen und artverwandter Studiengänge ebenfalls geeignet, einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt zu werden.

Dies sollte auch vor dem Hintergrund Beachtung finden, dass es bisher immer noch keinen Ausbildungsberuf für den Immobilienverwalter/Immobilienverwalterin gibt. Als erweitere Berufszugangsvoraussetzung hier nur den Jurist/Juristin mit zweitem Staatsexamen vorzusehen, entbehrt nicht einer gewissen Komik. Lange Zeit trat der VDIV vergeblich für einen Sachkundenachweis ein, der durch eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden in drei Jahren seinen (Nicht)abschluss fand und nun in der Ausnahme zur Zertifizierung bei Befähigung zum Richteramt seine Fortsetzung finden soll.

<u>Anregung des VDIV:</u>
Mit Blick auf den Sinn und Zweck der mit der Zertifizierung angestrebten beruflichen Qualifizierung bedarf es hier dringend einer Klarstellung bzw. Ergänzung weiterer Studienabschlüsse in § 7 Satz 1 Nr. 1 ZertVerwV-E.

4.3. § 7 Satz 1 Nr. 2 ZertVerwV-E:

Der Rahmenlehrplan für den Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann hat einen Gesamtumfang von 880 Unterrichtsstunden. Davon entfallen lediglich 80 Stunden auf das Lernfeld

WEG-Verwaltung („Wohneigentum begründen und verwalten“) die den genannten Prüfungsgegenständen der Anlage 1 des ZertVerwV-E entsprechen. So ist § 7 Satz 1 Nr. 2 ZertVerwV-E konsequenterweise neben einer mit Erfolg abgelegten Abschlussprüfung als Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann und Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um den folgenden Passus zu ergänzen:

- **„oder eine vergleichbare Berufsqualifikation besitzt.“**

Denn eine Berufsqualifikation ist dann vergleichbar, wenn entsprechend dem jeweiligen Rahmenlehrplan / Curriculum Lerninhalte der „WEG-Verwaltung“ gemäß Anlage 1 ZertVerwV-E in vergleichbarem Umfang und Güte berücksichtigt werden, also mindestens 80 Unterrichtsstunden zur WEG-Verwaltung.

In jedem Fall ist die folgende Aufstiegsfortbildung von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu befreien und die Nr. 2 in § 7 um folgenden Abschluss zu ergänzen:

- ***„Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)“***

Denn als Zulassungsvoraussetzung für die Prüfung ist hier gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 4 der „Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin“ eine

- mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anderen anerkannten kaufmännischen oder verwaltenden dreijährigen Ausbildungsberuf und danach eine mindestens zweijährige Berufspraxis oder
- mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anderen Ausbildungsberuf und danach eine mindestens dreijährige Berufspraxis oder
- eine mindestens fünfjährige Berufspraxis

festgelegt. Es wäre widersinnig, diese erworbene Qualifikation nicht der einzuführenden IHK-Zertifizierung gleichzustellen, da diese einen gleichartigen und vor allem mindestens gleichwertigen Prüfungsinhalt umfasst.

Anregung des VDIV:

Damit die bezweckte enge Begrenzung der Befreiung, welche der Qualitätssicherung der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen dienen soll, erhalten bleibt, sollte § 7 Satz 1 ZertVerwV folgender Satz 2 folgen:

„Eine Berufsqualifikation ist dann vergleichbar, wenn entsprechend dem jeweiligen Rahmenlehrgang/Curriculum Lerninhalte der WEG-Verwaltung gemäß Anlage 1 ZertVerwV-E mit mindestens 80 Unterrichtsstunden berücksichtigt werden.“

4.4. § 7 Satz 1 Nr. 3 ZertVerwV-E

Zu dem in § 7 Satz 1 Nr. 3 ZertVerwV-E aufgeführten *„Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt*“ heißt es in der Entwurfsbegründung dazu im letzten Abschnitt:
„…nur die Absolventen eines Hochschulstudiums mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft...“

sind von der Prüfung befreit.

Um zu verdeutlichen, welche Studiengänge unter die Befreiung von der Prüfungspflicht in § 7 Satz 1 Nr. 3 ZertVerwV-E fallen, wären (zumindest in der Verordnungsbegründung) folgende Studienabschlüsse aufzulisten, die die Voraussetzungen einer Gleichstellung erfüllen:

- Master of Laws in Immobilienrecht (JurGrad an der Universität Münster)
- Bachelor of Arts in Real Estate (Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg),
- Master of Arts in Real Estate (Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg),
- Diplom-Immobilienwirt (Deutsche Immobilien-Akademie an der Uni Freiburg),
- Bachelor of Arts in Vermögensmanagement / Immobilienwirtschaft (Berufsakademie Leipzig),
- Master of Science in Immobilienmanagement (Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der TU Dresden),
- Diplom-Immobilienökonom/in (Akademie der Immobilienwirtschaft),
- Bachelor of Arts Real Estate (EBZ Business School),
- Master of Arts Real Estate Management (EBZ Business School).

<u>Anregung des VDIV:</u>
Bezüglich § 7 Satz 1 Nr. 3 ZertVerwV-E sollte in der Verordnungsbegründung beispielhaft klargestellt werden, welche Studienabschlüsse mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt darunter fallen können. Eine entsprechende Auflistung würde auch dem Verbraucher einen klaren Hinweis liefern, welche Studiengänge auch als Zertifizierungsausgleich in Frage kommen.

4.5. Ergänzung einer Übergangsregelung

Zudem sollten die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung tätigen Personen, die bereits frühzeitig oder innerhalb der geltenden Übergangsfristen eine fundierte Qualifikation –

die dem Umfang nach sowie den inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 1 ZertVerwV-E entsprechen – kürzlich erworben haben oder gerade noch erwerben, einen Vertrauensschutz genießen, das heißt diese Qualifizierungen sollten ebenfalls gleichgestellt werden. Eine derartige Gleichstellung besteht unter anderem bei den Versicherungsvermittlern und Versicherungsberatern, vgl. § 27 VersVermV. Darin wurde ein Zeitpunkt festgelegt, vor welchem ein erworbener Abschluss als Versicherungsfachmann oder Versicherungsfachfrau des Berufsbildungswerks der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. einer erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleichgestellt wird.

Beispielhaft sind hier Berufsqualifikationen zu nennen, für die eine Übergangsregelung geschaffen werden sollte:

- Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung (IHK)
- Geprüfter/e Immobilienverwalter/in (awi-vbw-Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg)
- Geprüfter/e Immobilienverwalter/in (gtw-Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft München
- Zertifizierter/e Wohnimmobilienverwalter/-in (Hochschule Mainz)

<u>Anregung des VDIV</u>: Die Verordnung ist um eine Übergangsregelung - wie oben ausgeführt- zu ergänzen.

4.6. § 7 Satz 2 ZertVerwV-E und § 6 Abs 2 ZertfVerwV-E

Im jetzigen § 7 Satz 2 ZertVerwV-E sieht der Entwurf vor, dass

„Solange die in Satz 1 genannten Personen nicht eine Prüfung nach § 3 bestanden haben, dürfen sie sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen“.

Dieser Satz 2 entbehrt jeder Sinnhaftigkeit. Denn in der Begründung zu § 7 heißt es im Entwurf richtigerweise, dass die in § 7 Satz 1 genannten Personen **von der Prüfung** zum zertifizierten Verwalter befreit sind und sie aufgrund einer folgerichtigen Gleichstellung bei ihrer Bestellung zum Verwalter den Anspruch einer ordnungsgemäßen Verwaltung eines jeden Wohnungseigentümers nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG dennoch erfüllen. Daraus muss folgen, dass beim Erfüllen der Befreiung von der Prüfungspflicht selbstverständlich die Voraussetzungen für das Führen des „Gütesiegels“ *Zertifizierter Verwalter im Sinne des § 26a WEG* erfüllt sind. Denn die Voraussetzung nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG wird ja von einem Verwalter / einer Verwalterin auch dann erfüllt, wenn er oder sie nach § 7 der Verordnung von der Prüfungspflicht befreit ist. Folgerichtig ist daher, dass die zuständige IHK entsprechend der Anlage 2 ein Gleichstellungszertifikat aufgrund der Erfüllung des Befreiungstatbestandes nach § 7 ausstellt.

Andernfalls droht eine nicht gewollte Wettbewerbsverzerrung, da in der Außenwirkung gegenüber der Eigentümergemeinschaft als Verbraucherin ein Verwalter mit umfassender Berufsausbildung unqualifizierter wahrgenommen wird, als jemand, der als Quereinsteiger lediglich eine Zertifizierungsprüfung nach der ZertVerwV ablegt.

Anregung 1 des VDIV: ***§ 7 Satz 2 ZertVerwV-E wird ersatzlos gestrichen***

Anregung 2 des VDIV: **§** ***6 Abs. 2 ZertVerwV-E ist wie folgt zu ergänzen:***

„Die Industrie- und Handelskammer stellt bei bestandener Prüfung eine Bescheinigung nach Anlage 2 oder bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 eine Gleichstellungsbescheinigung nach einer Anlage 2 a aus.“

4.7. § 8 ZertVerwV-E – Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

In § 8 Abs. 1 ZertVerwV-E heißt es, dass juristische Personen und Personengesellschaften sich dann als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen, wenn von denjenigen bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, alle die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben müssen (Abs. 1, Nr.1) oder mindestens die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind (Abs. 1, Nr.2).

Hier ist zunächst anzumerken, dass der Begriff **„Beschäftigte“ durch „Tätige“** ersetzt werden sollte, um deutlich zu machen, dass bei Personengesellschaften auch die Gewerbetreibenden dann unter die Prüfungspflicht fallen, wenn sie unmittelbar Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung wahrnehmen.

Ferner stellt sich entsprechend unseren Ausführungen zu § 7 Satz 2 ZertVerwV-E auch hier die Frage, weshalb juristische Personen und Personengesellschaften sich nicht auch dann als *„Zertifizierter Verwalter“ im Sinne des § 26a WEG* bezeichnen dürfen, wenn beispielsweise alle Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Befreiungsvoraussetzungen des § 7 ZertVerwV-E erfüllen.
Solche Personengesellschaften sind mindestens gleichwertig qualifiziert und es darf keinesfalls nachteilige Auswirkungen haben, wenn ein Großteil der Beschäftigten (und damit mehr als die in der Regelung vorgesehene Hälfte) aufgrund der bereits vorhandenen Berufs- bzw. Ausbildungsqualifikationen von der Prüfungspflicht befreit ist.

Auch die Begründung des Entwurfs auf Seite 13, letzter Satz im drittletzten Absatz überzeugt hierzu nicht und wirft vielmehr die Frage der Sinnhaftigkeit auf. Darin heißt es:

„Überwiegt jedoch die Zahl derjenigen Personen, die lediglich nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, der Zahl derjenigen, die die Prüfung erfolgreich abgelegt haben, darf sich die juristische Person bzw. die Personengesellschaft nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen."

Die in der Regelung des § 8 ZertVerwV-E Abs. 1 Nr. 2 sowie § 8 Abs. 2 ZertVerwV-E vorgenommenen Differenzierungen, wann eine Gesellschaft sich als „Zertifizierter Verwalter" bezeichnen darf oder nicht, wird in der Praxis im Rechtsverkehr zu unnötigen Irritationen und schlimmstenfalls zu einem nicht gewollten Ungleichgewicht der geforderten Qualitätsstandards führen. Denn die gesetzlichen Grundlagen in §§ 19 Abs.2 Nr. 6 und 26a WEG schließen nach ihrem Wortlaut des Gesetzes gerade nicht aus, die Bezeichnung "Zertifizierter Verwalter" nicht tragen zu dürfen, sondern im Gegenteil sind diese Personengruppen lediglich von der Prüfungspflicht befreit und haben sowohl nach dem Wortlaut des Gesetzes als auch nach dessen Sinn und Zweck einem geprüften und aufgrund dessen von der IHK bescheinigten zertifizierten Verwalters gleichzustehen.

<u>Anregungen des VDIV zu § 8 ZertVerwV</u>:

- ***Beschäftigte bzw. Tätige bei juristischen Personen und Personengesellschaften müssen auch dann als Zertifizierter Verwalter gelten und sich auch als ein solcher/solche bezeichnen dürfen, wenn sie aufgrund ihrer beruflichen Qualifikation von der Prüfung nach § 7 ZertVerwV-E befreit sind.***

- ***Die Differenzierung in § 8 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ZertVerwV ist zu streichen.***

- **§ 8 Abs. 2 ZertVerwV-E ist gänzlich zu streichen.**

Wie in der Einführung dargelegt, ist es zwingend notwendig, dass bereits im Verordnungstext präzisiert wird, welche Personen gemeint sind, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind. Denn ohne Präzisierung im Verordnungstext selbst steht zu befürchten, dass seitens der Wohnungseigentümer in der Praxis viel zu oft unnötigerweise hinterfragt wird, welche Personen die Voraussetzungen eines Zertifizierten Verwalters zu erfüllen haben und etwaige Beschlussanfechtungsklagen u.a. drohen. Zwar gibt die Begründung zum Verordnungsentwurf auf Seite 13 zu § 8 ZertVerwV-E Aufschluss, dass nur solche Beschäftigte unter die Zertifizierung fallen, die Eigentümerversammlungen leiten oder Entscheidungen gem. § 27 I WEG treffen. Es wird aber in der praktischen Anwendung der Verordnung weder ein Wohnungseigentümer noch immer ein Gericht eine Differenzierung, wie sie die Begründung der Verordnung hergibt, erkennen.

Dies führt zu einer nicht gewollten Rechtsunsicherheit. § 8 Abs.1 ZertVerwV-E ist insofern um einen Satz 2 zu ergänzen.

Anregung des VDIV:

§ 8 Abs. 1 Satz 1 ZertVerwV-E wird folgender Satz 2 angefügt: *„Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft, vgl. § 27 WEG.“*

Abschließend ist positiv die Erwähnung in der Verordnungsbegründung hervorzuheben, dass Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben in einem Unternehmen wahrnehmen ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut zu sein, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nicht ablegen müssen. Passend dazu gibt die Verordnungsbegründung Aufschluss darüber, dass die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, damit losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten ist.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, 5. Juli 2021