Bundessteuerberaterkammer, KdöR, Postfach 02 88 55, 10131 Berlin

Bundesministerium der Justiz
Herrn Sebastian von Levetzow
Referat IB5
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

E-Mail: gombac-an@bmjv.bund.de

Bundessteuerberaterkammer
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Abt. Recht und Berufsrecht

Unser Zeichen: Br/Gl
Tel.: +49 30 240087-16
Fax: +49 30 240087-71
E-Mail: berufsrecht@bstbk.de

8. Juli 2021

Entwurf einer Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)
Ihr Zeichen 3448/9-1-11 141/2021 vom 4. Juni 2021

Sehr geehrter Herr von Levetzow,

wir bedanken uns für die Zusendung des o. g. Entwurfs einer Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, zu dem wir gerne Stellung nehmen.

Durch das im vergangenen Jahr in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wurde neu im Wohnungseigentumsrecht die Funktion eines zertifizierten Verwalters mit dem Ziel, die Qualität der Verwaltung zu verbessern, geschaffen. In dieser Verordnung sollen jetzt entsprechend der Vorgabe des § 26a WEG Regelungen für die Prüfung erlassen werden.

Aus unserer Sicht besteht hinsichtlich der Verordnung bereits grundsätzlicher Nachbesserungsbedarf:

Der Gesetzgeber hat im WEG eine Befreiung insbesondere für Personen mit der Befähigung zum Richteramt oder einem vergleichbaren Berufsabschluss vorgesehen. Steuerberater sind dort zwar nicht explizit genannt, sind aber als Organe der (Steuer-)Rechtspflege und als Angehörige der Freien Berufe mit den im WEG genannten von der Prüfung zu befreienden Personenkreise vergleichbar und sind daher von der Prüfung zu befreien.

Wie Sie unserer nachstehenden Stellungnahme entnehmen können, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit, weitere Personen von der Prüfung zu befreien auch ausdrücklich zugelassen.

Für weitere Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Kalina-Kerschbaum
Geschäftsführerin

i. A. Ines Beyer-Petz
Referatsleiterin

Anlage

Bundessteuerberaterkammer
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Anlage

Stellungnahme

der Bundessteuerberaterkammer

zum

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

Abt. Recht und Berufsrecht

Telefon: 030 24 00 87-16
Telefax: 030 24 00 87-71
E-Mail: berufsrecht@bstbk.de

8. Juli 2021

I. Vorbemerkungen

Mit dem im vergangenen Jahr in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wurde das Wohnungseigentumsrecht modernisiert. Erst in den Beratungen des zuständigen Ausschusses Recht und Verbraucherschutz des Bundestags wurde der zertifizierte Verwalter in das WEG eingeführt. Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Damit wurde der grundsätzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG).

Die bisher mit der Verwaltung nach dem WEG betrauten Berufsgruppen und ihren Interessenvertretern konnten sich im laufenden Gesetzgebungsverfahren hierzu nicht positionieren und Stellung nehmen. Auch Steuerberater waren bisher und sind in dem berufsrechtlich zulässigen Rahmen als WEG-Verwalter tätig. So zählen die Tätigkeit als Verwalter nach dem WEG aber auch die Hausverwaltung zu den mit dem Beruf eines Steuerberaters vereinbaren Tätigkeiten im Sinne von § 57 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) und beide Tätigkeiten werden in § 15 Nr. 10 Berufsordnung der Steuerberater (BOStB) deshalb auch explizit genannt. Nicht nachvollziehbar ist es deshalb, wieso weder das WEG in § 26a Steuerberater von dem Erfordernis einer Prüfung zum zertifizierten Verwalter vor den Industrie- und Handelskammern ausnimmt noch der Entwurf der vorgelegten Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung in § 7 eine Befreiung von der Prüfungspflicht für Steuerberater vorsieht. Wie nachstehend unter II. ausgeführt und begründet, besteht hier Nachbesserungsbedarf.

Unverständlich ist darüber hinaus aber auch die Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 4 WEG. Diese sieht nur einen begrenzten Vertrauensschutz für Verwalter mit Praxiserfahrung dergestalt vor, dass eine Person, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter gilt. Wieso überhaupt nach vier Jahren nach Inkrafttreten der Gesetzesnovelle die bereits tätigen WEG-Verwalter noch eine Prüfung ablegen müssen, wird in der Gesetzesbegründung nur mit der Entlastung der Prüfungsstellen und der damit bei den Prüfungsstellen geschaffenen Kapazität für die noch jungen Verwalter begründet. Wieso sich bereits unter Umständen sogar langjährig tätige Verwalter überhaupt einer Prüfung unterziehen müssen, wird allein mit gestiegenen Anforderungen begründet. Wieso für diesen Personenkreis – wie ansonsten üblich – weder Bestandsschutz noch sonstige Prüfungserleichterungen in Form einer Übergangsprüfung eingeführt wurden, erschließt sich nicht aus der Beschlussempfehlung und dem Bericht des Rechtsausschusses (siehe dazu BT-Drs. 19/22634, Seiten 43, 46, 49). Der Rechtsausschuss stellt lediglich fest, dass sich mit den beabsichtigten Änderungen des Wohnungseigentumsrechts die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöhen. Aus Sicht der Bundessteuerberaterkammer vermag dies nicht zu rechtfertigen, langjährig und erfahrene Verwalter mit neuerlichen Prüfungen zu belegen.

II. Anmerkungen im Einzelnen –

1. zu § 7 Satz 1 Befreiung von der Prüfungspflicht

Als zertifizierter Verwalter darf sich künftig nur bezeichnen, wer entweder durch eine Prüfung vor den Industrie- und Handelskammern (IHKen) seine notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse nachgewiesen hat oder durch Rechtsverordnung von dieser Prüfung befreit ist (§ 26a WEG). § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG ermächtigt das BMJV in einer Rechtsverordnung, Bestimmungen festzulegen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen. Die Verordnung macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, beschränkt sich aber auf die bloße Wiedergabe des in Nr. 4 genannten Personenkreises. § 7 Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung regelt in Satz 1 die Befreiung von der Prüfungspflicht deshalb bisher nur wie folgt:

> Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer
>
> 1. die Befähigung zum Richteramt,
>
> 2. eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann
> oder zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
>
> oder
>
> 3. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt
> besitzt.

Steuerberater verfügen, auch wenn sie nicht in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG explizit genannt werden, über anderweitige Berufsqualifikationen und sind deshalb ebenso von der Prüfung zu befreien. Die folgenden Gründe verdeutlichen dies:

Keinesfalls wollte der Gesetzgeber diesen Personenkreis nur auf die in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG explizit genannten Gruppen beschränkt wissen. Hätte er dieses gewollt, hätte er nicht die Möglichkeit der Erweiterung auf weitere Berufsgruppen durch „insbesondere“ deutlich gemacht. Auch in der Beschlussempfehlung des Ausschusses wird klargestellt (siehe dazu Seite 46), dass noch festzulegen ist, welche Personen, die über anderweitige Berufsqualifikationen verfügen, von der Prüfung befreit sind, aber dennoch einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt werden (Nummer 4).

Als Angehörige der Freien Berufe und als Organ der (Steuer-)Rechtspflege (siehe dazu § 32 StBerG) besitzen Steuerberater einen vergleichbaren Abschluss. Ebenso wie die juristischen Staatsexamina ist das Steuerberaterexamen eine anspruchsvolle staatliche Prüfung und Voraussetzung für die Bestellung zum Steuerberater. Steuerberater unterliegen wie auch Rechtsanwälte bei ihrer Berufsausübung einem strengen Berufsrecht mit einer den Steuerberaterkammern obliegenden Berufsaufsicht nach dem Steuerberatungsgesetz. Seit langem ist anerkannt, dass die Wohnimmobilienverwaltung, wie oben bereits ausgeführt, eine mit dem Beruf des Steuerberaters vereinbare Tätigkeit ist; auch hierfür gelten die berufsrechtlichen Regelungen. Dazu zählen insbesondere auch eine gesetzliche kontinuierliche Fortbildungspflicht in § 57 StBerG und die Pflicht zu einer gewissenhaften Berufsausübung. Steuerberater unterliegen damit sehr viel strengeren Anforderungen als die nach § 7 der Verordnung von der Prüfung ausgenommenen Berufsgruppen. Aber auch für den zertifizierten Verwalter bestehen nach bestandener Prüfung weder eine gesetzliche Pflicht zur Fortbildung noch sonstige Regelungen zur Berufsausübung. Dem erklärten Ziel des Gesetzgebers, die Qualität der WEG-Verwaltung mit der Einführung der Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erhöhen, kann gerade der steuerberatende Beruf durch seine berufsrechtlichen Vorgaben besonders gerecht werden. So ist der Berufsstand auch dazu verpflichtet, die für eine gewissenhafte Berufsausübung erforderlichen fachlichen, personellen und sonstigen organisatorischen Voraussetzungen zu gewährleisten. Steuerberater sind aber auch gehalten, einen Auftrag nur dann anzunehmen und auszuführen, wenn sie über die dafür erforderliche Sachkunde und die zur Bearbeitung erforderliche Zeit verfügen.

Steuerberater sind aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit auch mit den in der Anlage 1 zu § 1 Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung festgelegten Prüfungsgegenständen bestens vertraut.

Steuerberater verfügen zweifelsohne grundsätzlich über den geforderten kaufmännischen und rechtlichen Hintergrund. Beides gehört zum Berufsbild des Steuerberaters. Ihre hohe Kompetenz in betriebswirtschaftlichen und kaufmännischen Fragen und ihre Fähigkeit, sich schnell in rechtliche Sachverhalte einzuarbeiten, hat beispielsweise mit dazu beigetragen, dem Berufsstand im Rahmen der Überbrückungshilfe eine besondere Rolle zuzuweisen. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung zu Fremdenverkehrsangelegenheiten diese Fähigkeit des Steuerberaters höchstrichterlich bestätigt (Urteil vom 20. Januar 2015, Az. 10 C 17.14) und ausgeführt: „*Die Annahme, dass Steuerberater sich auch in ausbildungsferne Rechtsmaterien einarbeiten können, ist nicht zuletzt deswegen gerechtfertigt, weil bereits die Zulassung zur Steuerberaterprüfung nach § 36 StBerG entweder an den Abschluss eines rechts- oder wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulstudiums oder an einen kaufmännischen Abschluss und eine sehr lange praktische Steuerberatungstätigkeit anknüpft und weil auch die Prüfung zum Steuerberater nach § 37 StBerG selbst ein hohes fachliches Niveau sichert*“ (siehe dazu Rdnr. 21).

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass es systemwidrig wäre, wenn sich Angehörige der Freien Berufe von den IHKen prüfen lassen müssten. Da Steuerberater im Rahmen der beruflichen Selbstverwaltung allein der Aufsicht der Steuerberaterkammern unterliegen, kann eine solche Prüfung nicht den IHKen überlassen werden. Aus Vorstehendem kann sich deshalb nur folgerichtig ergeben, dass Steuerberater von der Prüfung vor den IHKen zu befreien sind.

2. zu § 7 Satz 2 – Bezeichnung bei Befreiung von der Prüfungspflicht

Nicht nachvollziehbar ist die Regelung in § 7 Satz 2 der Verordnung. Diese stellt Folgendes fest: Solange die in Satz 1 genannten Personen nicht eine Prüfung nach § 3 bestanden haben, dürfen sie sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass auch das Steuerberatungsgesetz eine Befreiung von der Steuerberaterprüfung für bestimmte besonders qualifizierte Personenkreise in § 38 StBerG kennt. Selbstverständlich werden diese von den Steuerberaterkammern als Steuerberater bestellt und dürfen dann auch den Titel „Steuerberater“ führen (§ 40 Abs. 1 Satz 1 StBerG). Hier sollte eine entsprechende Regelung in die Verordnung aufgenommen werden.

III. Schaffung von Prüfungserleichterungen

Abschließend möchten wir für den Fall, dass eine Ausnahme von der Prüfung für Steuerberater nicht umgesetzt wird, auf die fehlenden Prüfungserleichterungen hinweisen. Der Entwurf der Verordnung sieht bisher keinerlei Prüfungserleichterungen bei einer entsprechenden Vorbildung des zu prüfenden Kandidaten oder wie eingangs schon ausgeführt aufgrund langjähriger Tätigkeit vor. Steuerberater verfügen – wie bereits vorstehend unter II.1 ausgeführt – durch das Bestehen der anspruchsvollen Steuerberaterprüfung über nachgewiesene Kenntnisse auf den in Anlage 1 zu § 1 Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung festgelegten Prüfungsgebieten. Dieses betrifft sowohl die rechtlichen Grundlagen aber auch den kaufmännischen Bereich. Für diese Bereiche ist ein erneuter Nachweis der fachlichen Kenntnisse auf jeden Fall entbehrlich. Andere Prüfungen kennen in ihren Prüfungsordnungen z. B. eine verkürzte Prüfung oder den Erlass von bestimmten Prüfungsleistungen. Beides findet sich beispielsweise in § 28 der Prüfungsverordnung für Wirtschaftsprüfer nach §§ 14 und 131l der Wirtschaftsprüferordnung (Wirtschaftsprüferprüfungsverordnung – WiPrPrüfV). Auch dieses dient in hohem Maße dem Zweck der Entlastung der Prüfungsstellen, aber auch der Entlastung der Prüflinge.

Wir regen deshalb an, dieses in der Verordnung nachzubessern und entsprechende Regelungen zu schaffen.