Immobilienverband IVD

Stellungnahme zum Verordnungsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

„Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz“

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung- ZertVerwV)

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

08.07.2021

Stellungnahme zum Entwurf einer ZertVerwV

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Verordnungsentwurf – ZertVerwV - des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz.

Der IVD begrüßt die weitere Ausgestaltung und Konkretisierung der Zertifizierung nach § 26 a WEG im Hinblick auf die Voraussetzungen des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände. Aus Gründen des Verbraucherschutzes setzt sich der IVD seit vielen Jahren dafür ein, dass Immobilienverwalter ihre Qualifizierung und Eignung gegenüber den Eigentümern durch einen gesetzlichen Sach- und Fachkundenachweis nachweisen müssen. Dies ist noch wichtiger geworden, seitdem die Verantwortung der Verwaltung durch die WEG-Reform weiter gestiegen ist. Eine Zertifizierung, wie sie jetzt für WEG-Verwalter geregelt werden soll, ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem gesetzlichen Sach- und Fachkundenachweis auch für andere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft

Etwas konkreter hätte die Verordnung in Bezug auf die Prüfungsinhalte sein können. Hier lässt die Verordnung einen zu großen Gestaltungsspielraum, der besser gefüllt werden sollte beziehungsweise deren Rahmen zumindest konkretisiert werden müsste.

Die Ausgestaltung der Gleichstellungstatbestände (§ 26 a Absatz 2, Ziff. 4 WEG) ist unvollständig. Hier müssen noch weitere Berufsgruppen einbezogen werden, so etwa der Immobilienfachwirt. Vergleichbar ausgebildete, praxiserfahrene und langjährig tätige WEG-Verwalter werden im Vergleich zu anderen Berufsgruppen diskriminiert.

Abzulehnen ist die Unterscheidung zwischen zertifizierten Verwaltern und denjenigen, die einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Dass Verwalter, die einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, sich nicht als solchen bezeichnen dürfen, ist nicht nachvollziehbar.

Die gleichgestellten Verwalter sollten einen Anspruch auf Erteilung eines Ersatzzertifikates erhalten, wenn sie ihre Qualifikation nach § 26 Abs. 2 Nr. 4 WEG belegt haben. Dasselbe gilt für die Mitarbeiter.

Inhalt

1. Gesetzgeberische Intention zu § 26 a WEG 2
2. Prüfungsgegenstände – § 1 ZertVerwV-E..... 3
3. Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss – § 2 ZertVerwV-E 5
4. Prüfungsverfahren – §§ 3-6 ZertVerwV-E..... 6
5. Befreiung von der Prüfungspflicht- Gleichstellung – § 7 ZertVerwV-E 7
6. Befreiung von der Prüfungspflicht – § 8 ZertVerwV-E 10

1. Gesetzgeberische Intention zu § 26 a WEG

In Anbetracht erheblicher Erweiterungen der Verwaltungsaufgaben durch das WEG-neu wird eine Qualitätssicherung des Verwaltungshandelns umso wichtiger. Der Zweck der mit § 26 a Absatz 1 WEG vorgesehenen Prüfung liegt darin, die Legitimation und den Beweis für diese Qualitätssicherung zu erbringen. Mit der Änderung des § 34 c GewO ist ein Erlaubnisvorbehalt und eine Weiterbildungspflicht eingeführt worden. Von zahlreichen Immobilien- und Verbraucherverbänden wurde jedoch gefordert, einen Sachkundenachweis einzuführen, so wie dies auch bei anderen Gewerbezweigen, wie der Finanzanlagenvermittler oder der Versicherungsbranche Voraussetzung ist.

Regelung:

Mit §§ 19 Absatz 2 Ziff. 6 und 26 a Absatz 1 WEG wurde eine Regelung getroffen, die vorsieht, dass dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des WEG nur die Bestellung eines zertifizierten oder dem gleichgestellten Verwalters entspricht. Zur näheren Ausgestaltung des Prüfungsnachweises wurde das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ermächtigt, Einzelheiten in einer Rechtsverordnung zu regeln. Hiernach sollte eine bundeseinheitliche Regelung getroffen werden, um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen.

Petitum:

Der Verordnungsgeber hat die Ermächtigung nach § 26 a Absatz 2 WEG nicht in gebotenem Maße ausgeübt.

Soweit § 26 a Absatz 2 Ziff. 4, letzter Halbsatz WEG auch Bestimmungen zulässt, wonach bestimmte Personen und Personengruppen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere, weil sie einen **vergleichbaren Berufsabschluss** besitzen, hat das BMJV von der Ermächtigungskompetenz keinen Gebrauch gemacht. Stattdessen wurden nur die bereits im Gesetz ausdrücklich genannten Gruppen privilegiert.

Es ist auch nicht erkennbar, ob der Rechtsverordnung abschließender Charakter zukommen oder die Prüfung weiterer Voraussetzungen der gerichtlichen Überprüfung vorbehalten bleiben soll.

Bei der Bestimmung der vergleichbaren Berufsabschlüsse eine geplante Regelungslücke zu schaffen, erscheint im Kontext der im Übrigen sehr ausführlichen Regelungen nicht sachgerecht und dürfte in der Verwalterpraxis erhebliche Unsicherheiten und unhaltbare Schwebezustände bis zur abschließenden Klarstellung hervorrufen. Daher bedarf es auch an dieser Stelle einer Definition „vergleichbarer Berufsabschlüsse".

2. Prüfungsgegenstände – § 1 ZertVerwV-E

Verwalter von Immobilien stellen sich komplexen und anspruchsvollen Aufgaben, die neben dem technischen Verständnis und der sozialen Verantwortung auch ein umfangreiches Rechtswissen erfordern.

Ein Eigentümer, der seine Immobilie einem Verwalter anvertraut, muss sich darauf verlassen können, dass dieser über die erforderlichen kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt.

Regelung:
Der Gegenstand der Prüfung ist in § 1 ZertVerwV-E nur in den wesentlichen Zügen unter Verweis auf die in der Anlage 1 aufgeführten Prüfungsgebiete umrissen worden, welche sich an den Sachgebieten orientieren sollen, die auch in § 34 c Absatz 2 a GewO und in Anlage 1 Teil B. zur MaBV niedergelegt sind.

Aus der Begründung zum Entwurf der Rechtsverordnung ist zu entnehmen, dass mit der Prüfung die Erbringung eines Nachweises bezweckt werde, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Petitum:
Die Prüfungsinhalte müssten konkretisiert werden, wenn dem gesetzgeberischen Anspruch an eine qualifizierte Prüfung entsprochen werden soll. Insbesondere bedarf es einer Gewichtung der Prüfungsgegenstände im Hinblick auf die Bewertung des Prüfungsergebnisses.

Die in Anlage 1 zur ZertVerwV-E aufgeführten Sachgebiete wurden lediglich auszugsweise, in veralteter Form und scheinbar beliebig aus der Auflistung der in Anlage 1 zur MaBV aufgeführten Sachgebiete aufgenommen.

Im Einzelnen:

Bei der Auflistung der Grundlagen der Immobilienwirtschaft, erscheint bereits die Überschrift nicht verwalterbezogen. Besser wäre hier die Formulierung „Grundlagen der Verwaltung von Wohnungseigentum“.

Der wichtigste und zugleich konfliktträchtigste Aufgabenbereich der Wohnungseigentumsverwaltung, die **Durchführung von Eigentümerversammlungen,** fehlt in dieser Auflistung völlig. Auch mit Blick auf die gesetzlich geschaffene Möglichkeit der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen sollte dieses Thema dringend Berücksichtigung finden.

Ebenso bedeutsam ist vor dem Hintergrund der jederzeitigen Abberufungsmöglichkeit des Verwalters das Thema der Bestellung und Abberufung einschließlich der Vertragsgestaltung. Auch dies wäre in den Katalog der Prüfungsgegenstände mit aufzunehmen.

Stattdessen könnte auf das Thema „Berufsrecht der Verwalter“ (2.5.) verzichtet werden. Anderenfalls müsste dies näher erläutert werden.

Bei der Auflistung der rechtlichen Grundlagen fehlen aus hiesiger Sicht die folgenden Ziffern aus der Anlage 1 zu § 15 b Absatz 1 MaBV:

- 2.5. Zweckentfremdungsverbot
- 2.7. Betriebskostenverordnung (in Abgrenzung zur Jahresabrechnung)
- 2.12.4. Gebäudeenergiegesetz (nähere Erläuterung von 2.6.3. erscheint möglich)

Sonstige ergänzungsbedürftige Themen: Compliance im Verwalterbetrieb, Versicherungsvertragsgesetz, Steuerrecht, Öffentliches Baurecht.

Bei der Auflistung der kaufmännischen Grundlagen sollten angelehnt an die Anlage 1 zu § 15 b Absatz 1 MaBV die Themen Kontenverwaltung (3.3.2.) und Beschlussfassung und Beschlussumsetzung (4.4.2. und 4.4.3.) ergänzt werden. Stattdessen könnten die Unterpunkte allgemeine und spezielle kaufmännische Grundlagen zusammengefasst werden.

Zur Auflistung der technischen Grundlagen ist festzuhalten, dass das Thema Baustoffe/ Baustofftechnologien (4.1.) wenig verwalterrelevant ist und das Erkennen von Mängeln (4.3.) und Verkehrssicherungspflichten (4.4.) bereits begrifflich in der „Instandhaltung“ aufgehen dürfte. Der Begriff „Instandsetzung“ wird seit der WEG-Novellierung nicht mehr verwendet. Gleiches gilt für „Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung“. Auch werden die Privilegierungstatbestände des § 20 Absatz 2 WEG nur unvollständig aufgeführt (4.7.: es fehlen die Maßnahmen der E-Mobilität und Anschluss an Telekommunika-

tionsgesetz). Wenn eine Aufzählung erfolgt, sollten diese ebenfalls mit aufgenommen werden. Es empfiehlt sich, dies insgesamt unter dem Thema „Bauliche Veränderungen“ einzuordnen und einer anderen Kategorie, zum Beispiel unter 2. der Anlage 1 zuzuordnen.

Ungeachtet der Auflistung der Prüfungsgegenstände müssen konkretere Regelungen dazu getroffen werden, welche Prüfungsinhalte der schriftlichen und mündlichen Prüfung zugrunde gelegt werden und welche Gewichtung den jeweiligen Sachgebieten zukommen soll. Wird es hier ein Multiple-Choice-Verfahren geben?

Dies allein in die Ermessensentscheidung der IHKn zu legen, kann im Ergebnis zu einer willkürlichen Auswahl der Themen führen und geht an dem Ziel einer bundeseinheitlichen Regelung vorbei. Des Weiteren wird es den Bildungsträgern ohne Konkretisierung und Gewichtung der einzelnen Themen unmöglich sein, geeignete Vorbereitungskurse für die Prüfungen anzubieten.

Hier bedarf es einer Festlegung der Gewichtung der Sachthemen für das Prüfungsergebnis und der Festlegung eines Benotungssystems, um nicht den Eindruck eines subjektiven oder gar willkürlich ermittelten Prüfungsergebnisses zu erwecken und das Ergebnis auch einer gerichtlichen Überprüfung zugänglich zu machen.

Vorschlag
(auszugsweise aus der ImmoFachwPrV- 2008 und ImmobKfmAusbV- 2006)):

„Die Prüfung besteht aus folgenden Prüfungsbereichen: (Aufzählung der Prüfungsbereiche) (…) Im Prüfungsbereich Grundlagen der Immobilienwirtschaft sind in mindestens...Minuten praxisbezogene Aufgaben oder Fälle zu bearbeiten und dabei aufzuzeigen, dass Arbeitsabläufe geplant und organisiert werden können. Im Prüfungsbereich Rechtliche Grundlagen sind in mindestens…Minuten (...).
Sind die Prüfungsthemen in bis zu (vier) Prüfungsbereichen (mündlich und schriftlich) mit mangelhaft bewertet worden, ist die Prüfung als nicht bestanden zu bescheinigen.“

3. Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss – § 2 ZertVerwV-E

Regelung:
Die Prüfung kann vor jeder IHK abgelegt werden, die eine solche Prüfung anbietet. Eine wohnsitzbezogene oder tätigkeitsbereichsbezogene Beschränkung besteht nicht, so dass die Wahl des Prüfungsortes freigestellt ist.

Die IHK muss dafür mindestens einen Prüfungsausschuss einrichten. Die Mitgliederanzahl ist nicht vorgeschrieben.

Die Besetzung der Ausschüsse soll durch auf den Prüfungsgebieten sachkundige und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignete Personen erfolgen, wobei es genügen soll, dass diese je nach Spezialisierung den jeweiligen Teilbereich der Prüfung abnehmen können.

Petitum:
Die erforderliche Qualifikation der Prüfer wird nach der derzeitigen Regelung des § 2 ZertVerwV-E nur sehr rudimentär umschrieben. Offen bleibt hier, welchen Fachbereichen die einzelnen Prüfer angehören müssen bzw. welche Kenntnisse diese mitbringen müssen. Aus Sicht des IVD ist derjenige qualifiziert, einem Prüfungsausschuss anzugehören, der über die fachliche Qualifikation - nachzuweisen durch entsprechende Abschlüsse und Weiterbildungen - und berufliche Erfahrung verfügt. Insbesondere in der mündlichen Prüfung müssen die Prüfer einen Praxisbezug herstellen können.

4. Prüfungsverfahren – §§ 3-6 ZertVerwV-E

Regelung:
Die Prüfung nach § 3 Absatz 1 ZertVerwV-E soll aus einem mündlichem und einem schriftlichen Teil bestehen. Die Leistung des Prüflings mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ wird im Rahmen einer Beratung des Prüfungsausschusses festgelegt. Eine Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden.

Petitum:
Wie auch bei der Bestimmung über die Prüfungsgegenstände mangelt es an einer Gewichtung des mündlichen und schriftlichen Teils und entsprechender Benotung. Es wird empfohlen, eine Festlegung adäquat zum zeitlichen Rahmen der schriftlichen und mündlichen Prüfung vorzunehmen (90 Minuten./.15 Minuten), um eine gewisse Rechtssicherheit herzustellen.

Es erscheint nicht sachgerecht, die Wiederholung der Prüfung unbegrenzt zu ermöglichen. Dies entwertet das Prüfungserfordernis insgesamt. Denn hierdurch könnten sich auch diejenigen zur Prüfung melden, die noch nicht ausreichend vorbereitet sind oder den Beruf bzw. die Tätigkeit nicht ordnungsgemäß ausüben. Diese weniger qualifizierten, aber vielleicht mit Glück versehenen Kandidaten könnten so an eine Zertifizierung gelangen, die nach außen Vertrauen ausstrahlt. Stellt man einen Vergleich zu anderen Abschlüssen, beispielsweise dem juristischen Staatsexamen, an, liegt es auf der Hand, dass eine unbegrenzte Wiederholungsmöglichkeit die Wertigkeit des Abschlusses

und der Ausbildung abmildert und einer Qualitätssicherung nicht förderlich ist.

Eine Wiederholung sollte jedoch nicht völlig ausgeschlossen sein, da anderenfalls einzelne Gewerbetreibende auf Dauer von der Zertifizierung ausgeschlossen wären.

5. Befreiung von der Prüfungspflicht- Gleichstellung – § 7 ZertVerwV-E

Regelung:
Nach § 7 Ziff. 1-3 ZertVerwV-E werden bestimmte Personen von der Prüfungspflicht befreit.

Dies betrifft Berufsabschlüsse, wie die Befähigung zum Richteramt, Personen, die eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder Immobilienkaufmann oder zur Kauffrau/ Kaufmann in der Grundstücks – und Wohnungswirtschaft (Vorgängerausbildung zum Immobilienkaufmann) erworben haben sowie einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt vorweisen können Dies entspricht exakt dem Wortlaut des § 26 a Absatz 2 Ziff. 4 WEG, allerdings mit der Ausnahme, dass Bestimmungen über vergleichbare Berufsabschlüsse gerade nicht getroffen wurden, obwohl dies im Gesetz so vorgesehen ist.

Mit den in der Verordnungsbegründung aufgeführten Berufsbildern der Kauffrau und des Kaufmannes wird lediglich klargestellt, dass es sich dabei um eine Vorgängerausbildung zum Immobilienkaufmann handelt. Dies stellt somit keine Regelung im Hinblick auf einen vergleichbaren Berufsabschluss im Sinne des Gesetzes dar.

Die Gleichstellung mit einem zertifizierten Verwalter soll ausweislich der Begründung zur Rechtsverordnung bedeuten, dass die Bestellung einer gleichgestellten Person dem Anspruch der Wohnungseigentümer auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 19 Absatz 2 Ziff. 6 WEG) genügen soll.

Petitum:

Unverständlich erscheint § 7 Satz 2 ZertVerwV-E, der trotz der Befreiung von der Prüfungspflicht eine Prüfung auch der gleichgestellten Personen verlangt, sofern sie sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen möchten. Diese Unterscheidung ist abzulehnen. Sie ergibt sich auch nicht aus dem Gesetz. Aus der Begründung zu § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG ergibt sich vielmehr, dass bestimmte

Personen dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt werden. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, sich als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen. § 7 Satz 2 ZertVerwV-E ist entweder zu streichen oder es ist darin klarzustellen, dass sich die darin aufgeführten Personen auch als zertifizierter Verwalter bezeichnen dürfen.

Die Anerkennung weiterer Berufsabschlüsse ist mit Ausnahme der in § 7 ausdrücklich genannten nicht vorgesehen, obwohl das Gesetz in § 26a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 WEG den Katalog der gleichgestellten Personen bzw. Qualifikationen mit dem Wort „insbesondere“ einleitet. Entweder ist das insbesondere zu übernehmen, vorzugswürdig wäre es allerdings, nicht nur das „insbesondere“ zu übernehmen, sondern auch noch weitere Qualifikationen aufzuführen.

Denn es bestehen in der Praxis einige vergleichbare Ausbildungsangebote, die dem eines Immobilienkaufmanns sowohl hinsichtlich der Themenauswahl als auch dem Prüfungsverfahren durchaus entsprechen. Dazu zählt insbesondere der geprüfte Immobilienfachwirt, eine Ausbildung, die von der IHK angeboten und die Prüfung von dieser abgenommen wird.

Eine Vielzahl der aktiv tätigen Immobilienverwalter verfügt neben den regelmäßigen Fortbildungen über eben diese Ausbildung, wie eine aktuelle **„forsa-Umfrage“ vom 4. Juni 2021** belegt. Danach haben 18 Prozent der Befragten eine Ausbildung zum Immobilienfachwirt bzw. -wirtin und annähernd gleich viele (21 Prozent) eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Einem(r) geprüften Immobilienfachwirt/-wirtin würde man mit der beabsichtigten Prüfungsobliegenheit trotz vergleichbarer Ausbildung, langjähriger und erprobter Berufstätigkeit und regelmäßigen Weiterbildungen eine weitere Hürde im Hinblick auf den Kosten- und Zeitaufwand ihrer Tätigkeit auferlegen. Dies kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein, denn eben diese Verwalter bieten ebenfalls den vom Gesetzgeber geforderten Qualitätsstandard.

Ein Vergleich zu anderen Berufsgruppen wie dem Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler zeigt darüber hinaus auf, dass neben der Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes konkrete Ausnahmeregelungen dahingehend vorgesehen sind, dass bestimmte Ausbildungsabschlüsse einer Sachkundeprüfung gleichgestellt werden.

Im Bereich der Finanzanlagenvermittler werden ausdrücklich unter anderem der/die geprüfte Bankfachwirt/-wirtin (IHK), der/die geprüfteFachwirt/-wirtin für Versicherungen und Finanzen, Finanzberatung (IHK) ohne Berufserfahrung benannt. Gleiches gilt auch für den Versicherungsvermittler, wonach als Sachkundenachweis auch eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung als geprüfte/-r Fachwirt/in für Versicherungen und Finanzen, Finanzberatung gilt.

Der Abschluss eines **Immobilienfachwirtes** erfüllt auch den im Mai 2013 in Deutschland eingeführten DQR (Deutscher Qualifikationsrahmen), der als Instrument zur Einordnung der Qualifikationen des deutschen Bildungssystems dient. Damit sind schulische, akademische und berufliche Abschlüsse in ihrer Wertigkeit anhand gewisser Kriterien direkt vergleichbar.

Der Immobilienfachwirt ist dem DQR-Niveau 6 zugeordnet (Liste der zugeordneten Qualifikationen, Stand 01.08.2020 wird beigefügt). Die Ausbildungsdauer zum Immobilienfachwirt dauert bei den gängigen Anbietern zwischen 12 und 20 Monaten. Die ausbildungsrelevanten Themen wie Organisation (WEG-relevante Themen) und Planung, Finanzen, Marketing und Vertrieb, Beratung gehen über die Auflistung der in Anlage 1 (ZertVerwV-E) aufgeführten Sachthemen noch deutlich hinaus und sind der Ausbildung zum Immobilienkaufmann deutlich überlegen.

Die Rechtsverordnung zur Prüfung zum anerkannten Abschluss geprüfter Immobilienfachwirt ist öffentlich einsehbar.

Soweit im Hinblick auf die Einstufung bzw. Gleichstellung einzelner Ausbildungsberufe der Branche mit den in § 7 aufgelisteten Berufsbildern vergleichbare Anhaltspunkte nicht bekannt sein sollten, bleibt es dem Verordnungsgeber unbenommen, bestimmte Anforderungen eines vergleichbaren Berufsabschlusses anhand der DQR zu definieren, die eine Subsumption auch für Berufspraktiker ermöglichen.

Die Auflistung des § 7 sollte, wie im Gesetz bereits vorgesehen, dahingehend erweitert werden.

Vorschlag: „Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer insbesondere
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,
3. einen Nachweis über das erfolgreiche Abschließen einer Prüfung als Immobilienfachwirtin oder Immobilienfachwirt
oder
4. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzt.“

„**Alte Hasen-Regelung**“:

Sowohl für Finanzanlagen- als auch Versicherungsvermittler sehen die entsprechenden Rechtsverordnungen überdies eine so genannte „Alte-Hasen-Regelung“ vor, die an einen bestimmten Zeitpunkt (Stichtag) der ununterbrochenen selbständigen oder unselbständigen Tätigkeit anknüpft und diese der erforderlichen Sachkunde gleichstellt.

Eine solche Regelung auch für Immobilienverwalter zu treffen, ist von der Verordnungsermächtigung gedeckt, § 26 a Absatz 2 WEG. Bereits mit der Änderung des § 34 c GewO war beabsichtigt, die so genannte „Alte-Hasen-Regelung“ einzuführen. Dies ist seinerzeit nicht erfolgt, da der Einführung eines „Sachkundenachweises“ grundsätzlich eine Absage erteilt wurde. Die Verordnungsermächtigung eröffnet nunmehr die Möglichkeit, die seinerzeitigen diesbezüglichen Überlegungen wieder aufzunehmen.

Es ist kein Grund ersichtlich, bei den Immobilienverwaltern von der im Versicherungs- und Finanzanlagenwesen etablierten „Alten-Hasen-Regelung“ abzuweichen. Zur Formulierung einer entsprechenden Regelung auch für die Immobilienverwalter wird auf § 2 Absatz 3 der Verordnung über die Versicherungsvermittlung und- beratung (Versicherungsvermittlungsverordnung-VersVermV) verwiesen.

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

Regelung:
Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich nur dann als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn alle oder zumindest die Hälfte der bei ihr unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungsverwaltung Beschäftigten die Prüfung erfolgreich abgelegt haben.

Petitum:

Offen bleibt zunächst, zu welchem Zeitpunkt und über welchen Zeitraum die Voraussetzungen für die Zertifizierung vorliegen müssen. Wie soll die Umsetzung und Kontrolle bei einem wechselnden Personalstamm erfolgen? Wie soll dies bei Personaleinstellungen umgesetzt werden?

Hier wäre jeder Geschäftsinhaber verpflichtet, dauerhaft die Anzahl der zertifizierten Mitarbeiter zu verifizieren und im Zweifelsfall auch die einzelnen Zertifikate der Mitarbeiter bereit zu halten und gegenüber der Eigentümergemeinschaft vorzuweisen. Dies erscheint praxisfern und ist mit einem unverhältnismäßig großen organisatorischen und zeitlichen Aufwand verbunden. Gleiches gilt für die Darlegung der Voraussetzungen einer „Gleichstellung mit einem zertifizierten Verwalter“. Das Tagesgeschäft der Verwalterbestellung in einer Eigentümerversammlung wird damit deutlich erschwert und die Expertise gegenüber Bewerbern, die zertifiziert sind, abgeschwächt.

Sollte sich herausstellen, dass das Unternehmen wegen des Ausscheidens nur eines zertifizierten Mitarbeiters nicht mehr als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen ist, wäre wegen Verstoßes gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung eine jederzeitige Abberufung des Verwaltungsunternehmens möglich. Es er-

scheint praxisfern, dass jegliche Veränderungen in der Unternehmensstruktur tatsächlich jeweils offengelegt werden können.

Dies führt in der Praxis darüber hinaus dazu, dass jeder Geschäftsinhaber eines kleineren Unternehmens mit nur einem zertifizierten Mitarbeiter vorsorglich ebenfalls die Prüfung ablegen sollte, um der Gefahr der Abberufung bei einem Personalverlust zu entgehen.

Auch ist die Begrifflichkeit „unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt“ nicht klar verständlich. Empfehlenswert wäre hier die Aufnahme einer negativen Formulierung wie „nicht nur Aufgaben untergeordneter Bedeutung wahrnimmt“ unter Benennung einzelner Regelbeispiele (wie Mitarbeiter im Bereich der Liquidierung von Versicherungsschäden, Sekretärin, Buchhalter, Hausmeister oder vergleichbare Tätigkeiten), um die auch bislang bestehenden Abgrenzungsschwierigkeiten zu reduzieren.

Insgesamt gesehen erscheinen die abgestuften Regelungen in Absatz 1 und 2 unklar und wenig praxistauglich.

Dies sollte deutlich vereinfacht werden. Als Formulierungsvorlage kann hier § 34 c Absatz 2 a GewO dienen:

> *„Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder der Verwaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.“*

Abs. 2 ist auch deshalb zu streichen, da die Unterscheidung zwischen solchen Unternehmen, die einerseits zertifizierten gleichgestellt sind, sich andererseits aber nicht als zertifiziert bezeichnen dürfen, nicht gerechtfertigt ist.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 ▪ 10179 Berlin
Tel. 030 - 27 57 26-0

ivd.net

IVD Immobilienverband Deutschland

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. ist ein großer deutscher Unternehmensverband in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er ist zudem eine Berufsorganisation und Interessenvertretung der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen insbesondere Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bewertungs-Sachverständige sowie Finanzierungs- und Finanzdienstleister, weitere Berufsgruppen der Immobilienbranche.

https://ivd.net

Liste der zugeordneten Qualifikationen

Aktualisierter Stand: 1. August 2020

DQR Deutscher
Qualifikationsrahmen
für lebenslanges Lernen

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

KULTUSMINISTER
KONFERENZ

Qualifikationen, die Sie nicht in dieser Liste oder der DQR-Datenbank unter www.dqr.de finden, wurden dem DQR noch nicht zugeordnet. Sollten Sie auf anderen Webseiten oder in Veröffentlichungen auf DQR-Zuordnungen von Qualifikation stoßen, die hier nicht erfasst sind, handelt es sich um nicht autorisierte Zuordnungen.

Herausgeber: Bund-Länder-Koordinierungsstelle
für den Deutschen Qualifikationsrahmen für lebenslanges Lernen (DQR)

Bearbeitungsstand: 30.07.2020

Übersicht zugeordneter Qualifikationen/Qualifikationstypen (Stand: 01.08.2020)

Niveau	Qualifikationen / Qualifikationstypen
1	▪ Berufsausbildungsvorbereitung – Berufsvorbereitende Bildungsmaßnahmen (BvB, BvB-Reha) – Berufsvorbereitungsjahr (BVJ)
2	▪ Berufsausbildungsvorbereitung – Berufsvorbereitende Bildungsmaßnahmen (BvB, BvB-Reha) – Berufsvorbereitungsjahr (BVJ) – Einstiegsqualifizierung (EQ) ▪ Berufsfachschule (Berufliche Grundbildung) – Hauptschulabschluss (HSA)
3	▪ Duale Berufsausbildung (2-jährige Ausbildungen) ▪ Berufsfachschule (Mittlerer Schulabschluss) ▪ Mittlerer Schulabschluss (MSA)
4	▪ Duale Berufsausbildung (3- und 3 ½-jährige Ausbildungen) ▪ Berufsfachschule (Landesrechtlich geregelte Berufsausbildungen) ▪ Berufsfachschule (Bundesrechtliche Ausbildungsregelungen für Berufe im Gesundheitswesen und in der Altenpflege) ▪ Berufsfachschule (vollqualifizierende Berufsausbildung nach BBiG/HwO) ▪ Fachhochschulreife (FHR) ▪ Fachgebundene Hochschulreife (FgbHR) ▪ Allgemeine Hochschulreife (AHR) ▪ Berufliche Umschulung nach BBIG (Niveau 4) – Fachkraft Bodenverkehrsdienst im Luftverkehr (Geprüfte)
5	▪ IT-Spezialist (Zertifizierter) ▪ Servicetechniker (Geprüfter) ▪ Sonstige berufliche Fortbildungsqualifikationen nach § 53 BBIG bzw. § 42 HwO (Niveau 5) ▪ Berufliche Fortbildungsqualifikationen nach § 54 BBiG bzw. § 42 HwO (Niveau 5)
6	▪ Bachelor und gleichgestellte Abschlüsse ▪ Fachkaufmann (Geprüfter) ▪ Fachschule (Landesrechtlich geregelte Weiterbildungen) ▪ Fachwirt (Geprüfter) ▪ Meister ▪ Operativer Professional (IT) (Geprüfter) ▪ Sonstige berufliche Fortbildungsqualifikationen nach § 53 BBIG bzw. § 42 HwO (Niveau 6) ▪ Berufliche Fortbildungsqualifikationen nach § 54 BBIG bzw. § 42 HwO (Niveau

	6)
7	▪ Master und gleichgestellte Abschlüsse ▪ Strategischer Professional (IT) (Geprüfter) ▪ Sonstige berufliche Fortbildungsqualifikationen nach § 53 BBIG bzw. § 42 HwO (Niveau 7) – Berufspädagoge (Geprüfter) – Betriebswirt nach dem Berufsbildungsgesetz (Geprüfter) – Betriebswirt nach der Handwerksordnung (Geprüfter) – Technischer Betriebswirt (Geprüfter)
8	▪ Doktorat und äquivalente künstlerische Abschlüsse

Fachwirt (Geprüfter)

Neuordnungen und andere Änderungen bundesrechtlich geregelter Fort- und Ausbildungsabschlüsse, die nach dem 01.08.2020 erfolgen und nach dem im Gemeinsamen Beschluss beschriebenen Verfahren zugeordnet wurden, sind von dieser Zuordnung zum DQR miteinbezogen.

Rechtsverordnungen zur Regelung der beruflichen Fortbildung nach § 53 Absatz 1 BBiG bzw. § 42 Absatz 1 HwO sowie Empfehlungen des Bundes für die Durchführung von Fortbildungslehrgängen (außer Regelungen für die Meisterprüfungen)

(vgl. Kapitel 3.2.2 im Verzeichnis der anerkannten Ausbildungsberufe des Bundesinstituts für Berufsbildung)

Die Empfehlungen für die Durchführung von Fortbildungslehrgängen betreffen Maßnahmen, durch die auf eine Prüfung zu einem staatlich anerkannten Abschluss vorbereitet wird.

Lfd. Nr.	Berufsbezeichnung	Bereich	Regelung vom	Rechtsgrundlage/Fundstelle
2	Bankfachwirt (Geprüfter) / Bankfachwirtin (Geprüfte)	IH	01.03.2000	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Bankfachwirt/Geprüfte Bankfachwirtin (BGBl. I S. 193)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 2 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 16 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
17	Fachwirt für Büro- und Projektorganisation (Geprüfter) / Fachwirtin für Büro- und Projektorganisation (Geprüfte)	IH	21.08.2014	Dritte Verordnung zur Änderung und Aufhebung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (aus BGBl. Nr. 41 vom 28.08.2014, Seite 1459)
			09.10.2014	Berichtigung der Dritten VO zur Änderung und Aufhebung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 1600)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 57 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
18	Fachwirt für Einkauf (Geprüfter) / Fachwirtin für Einkauf (Geprüfte)	IH	21.08.2014	Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Fachwirt für Einkauf und Geprüfte Fachwirtin für Einkauf v. 21.8.2014 (BGBl. I S. 1466). In Kraft getreten: 1.4.2015
			09.12.2019	geändert durch Artikel 75 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2409)
19	Fachwirt für Energiewirtschaft (Geprüfter) / Fachwirtin für Energiewirtschaft (Geprüfte)	IH	09.05.2017	Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Fachwirt für Energiewirtschaft und Geprüfte Fachwirtin für Energiewirtschaft (Energiewirtschaftsfachwirtprüfungsverordnung – EnWPrV) (BGBl. I Nr. 27 vom 17.05.2017, S. 1163)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 82 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
20	Fachwirt (Geprüfter) für Finanzberatung / Fachwirtin (Geprüfte) für Finanzberatung	IH	09.02.2012	VO über die Prüfung zu anerkannten Fortbildungsabschlüssen in der Finanzdienstleistungswirtschaft (BGBl. I S. 274)
			15.03.2012	Berichtigung (BGBl. I S. 510)

			26.03.2014	zuletzt geändert durch Artikel 4 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			30.11.2017	Fünfte Verordnung zur Änderung und Aufhebung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I Nr. 76 vom 07.12.2017, S. 3832)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 58 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
21	Fachwirt (Geprüfter) für Güterverkehr und Logistik / Fachwirtin (Geprüfte) für Güterverkehr und Logistik	IH	13.02.2013	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Fachwirt für Güterverkehr und Logistik / Geprüfte Fachwirtin für Güterverkehr und Logistik (BGBl. I S. 236)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 19 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 67 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
22	Fachwirt für Logistiksysteme (Geprüfter) / Fachwirtin für Logistiksysteme (Geprüfte)	IH	21.08.2014	Dritte Verordnung zur Änderung und Aufhebung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (aus BGBl. Nr. 41 vom 28.08.2014, Seite 1459)
			09.10.2014	Berichtigung der Dritten VO zur Änderung und Aufhebung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 1600)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 68 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
23	Fachwirt für Marketing (Geprüfter) / Fachwirtin für Marketing (Geprüfte)	IH	21.08.2014	Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Fachwirt für Marketing und Geprüfte Fachwirtin für Marketing v. 21.8.2014 (BGBl. I S. 1461). In Kraft getreten: 1.1.2015
			09.12.2019	geändert durch Artikel 74 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
24	Fachwirt (Geprüfter) für Personenverkehr und Mobilität / Fachwirtin (Geprüfte) für Personenverkehr und Mobilität	IH	13.02.2013	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Fachwirt für Personenverkehr und Mobilität /Geprüfte Fachwirtin für Personenverkehr und Mobilität (BGBl. I S. 231)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 20 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 66 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
25	Fachwirt (Geprüfter) für Versicherungen und Finanzen / Fachwirtin (Geprüfte) für Versicherungen und Finanzen	IH	26.08.2008	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen/Geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen (BGBl. I S. 1758)
			25.08.2009	Geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung von Fortbildungsverordnungen (BGBl. I S. 2960)
			26.03.2014	zuletzt geändert durch Artikel 5 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 45 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
26	Fachwirt für Vertrieb im Einzelhandel (Geprüfter) / Fachwirtin für Vertrieb im Einzel-	IH	13.05.2014	Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Fachwirt für Vertrieb im Einzelhandel und Geprüfte Fachwirtin für

	handel (Geprüfte)			Vertrieb im Einzelhandel v. 13.5.2014 (BGBl. I S. 512). In Kraft getreten: 1.1.2015
			09.12.2019	geändert durch Artikel 70 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
27	Fachwirt (Geprüfter) im Gesundheits- und Sozialwesen / Fachwirtin (Geprüfte) im Gesundheits- und Sozialwesen	IH	21.07.2011	VO über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Fachwirt im Gesundheits- und Sozialwesen/Geprüfte Fachwirtin im Gesundheits- und Sozialwesen (BGBl. I S. 1679)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 6 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 56 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
33	Handelsfachwirt (Geprüfter) / Handelsfachwirtin (Geprüfte)	IH	13.05.2014	Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Handelsfachwirt und Geprüfte Handelsfachwirtin v. 13.5.14 (BGBl. I S. 527, 1708). In Kraft getreten: 1.1.2015
			10.11.2014	Berichtigung (BGBl. I S. 1708)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 73 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
34	Immobilienfachwirt (Geprüfter) / Immobilienfachwirtin (Geprüfte)	IH	25.01.2008	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin (BGBl. I S. 117)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 8 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 41 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
35	Industriefachwirt (Geprüfter) / Industriefachwirtin (Geprüfte)	IH	25.06.2010	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Industriefachwirt/Geprüfte Industriefachwirtin (BGBl. I S. 883)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 9 der Fünften VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 274)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 51 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
41	Kaufmännische/r Fachwirt/in nach der Handwerksordnung	Hw	01.03.2016	VO über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Kaufmännischer Fachwirt nach der Handwerksordnung und Geprüfte Kaufmännische Fachwirtin nach der Handwerksordnung (Handwerksfachwirtfortbildungsprüfungsverordnung – HandwFWFortbPrV) (BGBl. I S. 331)
			09.12.2019	geändert durch Artikel 8 der Sechsten VO zur Änderung von Fortbildungsprüfungsverordnungen (BGBl. I S. 2153)
48	Leasingfachwirt (Geprüfter)/ Leasingfachwirtin (Geprüfte)	IH	30.11.1995	VO über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Leasingfachwirt/Geprüfte Leasingfachwirtin (BGBl. I S. 1570)
			26.03.2014	geändert durch Artikel 10 der Fünften VO zur Ände-