Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Stellungnahme

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

09. Juli 2021

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV).

Das mit dem Entwurf beabsichtigte Ziel, eine bundesweit einheitliche Qualität der Zertifizierung sowie Durchführung und Bewertung sicherzustellen, wird mit dem vorliegenden Entwurf nicht erreicht. Neben der fehlenden Zielgenauigkeit bestehen auch in der fachlichen Regelungstiefe erhebliche Defizite. Der Entwurf ist daher grundlegend zu überarbeiten.

Im Einzelnen:

<u>Anwendungsbereich klarstellen</u>

Der personelle Anwendungsbereich sollte in der Rechtsverordnung noch einmal klargestellt werden. Normadressaten müssen bestimmbar sein. Der personelle Anwendungsbereich muss sich hierbei aus Gründen des Sachzusammenhangs zunächst in einem ersten Schritt an dem gesetzlichen Anwendungsbereich der Berufszulassung für Verwalter gem. § 34c GewO orientieren. Der Rahmen wird sodann in einem zweiten Schritt durch § 26a WEG präzisiert und enger gefasst.

Schritt 1: Gem. § 34c GewO sind zunächst Fremdverwalter von Wohnimmobilien betroffen. Das heißt, Sondereigentums- und Mietverwalter von Wohnraum wären danach in der Fremdverwaltung neben den WEG-Verwaltern in den Pflichtenkreis einbezogen. Das Gleiche gilt für alle Fälle der „Mischverwaltung“, wenn Fremdverwaltung von Wohneigentum enthalten ist. Auf den Umfang der Fremdverwaltung von Wohneigentum kommt es hierbei nicht an.

Nicht vom Anwendungsbereich betroffen sind Verwalter von Gewerbeeinheiten eigener und fremder Bestände und Verwalter von eigenen Wohnbeständen.

Schritt 2: Der durch § 34c GewO gesetzte Anwendungsbereich wird sodann in einem zweiten Schritt durch § 26a WEG enger gefasst.
§ 26a WEG betrifft als Norm des WEG die Fremdverwaltung von Wohneigentum. Das heißt, Sondereigentums- und Mietverwalter sind danach nicht vom Anwendungsbereich betroffen. Etwas anderes gilt für alle Fälle der „Mischverwaltung“, wenn Fremdverwaltung von Wohneigentum enthalten ist. Auf den Umfang der Fremdverwaltung von Wohneigentum kommt es nicht an.

Vorschlag zum Anwendungsbereich:
Es ist in der ZertVerwV klarzustellen, dass der Anwendungsbereich Fremdverwalter von Wohneigentum betrifft. Das Gleiche gilt für alle Fälle der „Mischverwaltung“, wenn Fremdverwaltung von Wohneigentum enthalten ist. Auf den Umfang der Fremdverwaltung von Wohneigentum kommt es hierbei nicht an.

Nicht vom Anwendungsbereich betroffen sind Verwalter von Gewerbeeinheiten eigener und fremder Bestände und Verwalter von eigenen Wohnbeständen.

Gegenstand der Prüfung präzisieren (Anlage 1 zu § 1 ZertVerwV-E)

Die Prüfungsgegenstände müssen in Anlage 1 zu § 1 ZertVerwV-E präzisiert werden. Dies trägt zu einer einheitlichen Qualität der Prüfungen bei und schafft eine bessere Orientierung für die IHKs, aber auch für die Prüflinge, die sich dann gezielt und erfolgreich unter Bildung von Schwerpunkten auf die Prüfung vorbereiten können.

Der in Anlage 1 zu § 1 ZertVerwV-E umfangreich aufgelistete Katalog von Prüfungsgegenständen benennt zwar relevante Themen für das operative Tagesgeschäft der Verwalter. Dieser Katalog wirkt jedoch als Katalog von Prüfungsgegenständen wie eine wahllose Aneinanderreihung von Themenkomplexen, die in diesem Umfang und in dieser Unbestimmtheit kaum Gegenstand einer schriftlichen Prüfung von lediglich 90 Minuten und einer mündlichen Prüfung von 15 Minuten sein können. Themen- und Prüfungsumfang passen nicht zusammen. Der Themenumfang ist zu unbestimmt und fördert so die Orientierungslosigkeit für IHKs und Prüflinge.

Soll die Prüfung strukturiert und mit bundesweit einheitlicher Qualität ablaufen, müssen Prüfungsfächer benannt und abzufragende Themen weiter konkretisiert werden. Hierbei sind Schwerpunkte zu bilden und für die Bewertung zu gewichten. Auch das Bewertungsverhältnis zwischen schriftlicher und mündlicher Prüfung ist zu gewichten. Um die Einheitlichkeit von Prüfungsgegenständen zu sichern, muss es einen Prüfungsrahmenplan geben, in dem konkret bestimmt wird, welche Kenntnisse und Fertigkeiten für die Zertifizierung vorliegen müssen.

Prüfpflicht für alle IHKs regeln (§ 2 Abs. 1 ZertVerwV-E)

Es muss in § 2 Abs. 1 ZertVerwV-E geregelt werden, dass alle IHKs verpflichtet sind, Prüfungen nach § 26a WEG abzunehmen.

Zwar kann die Prüfung nach dem Verordnungsentwurf vor jeder IHK in Deutschland abgelegt werden, die eine solche Prüfung anbietet. Es ist bei dieser Regelung jedoch nicht ausgeschlossen, dass eine solche Prüfung von viel zu wenig IHKs angeboten wird. Eine bedarfsgerechte Durchführung der Prüfungen wäre dann nicht möglich. Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich der Umsetzungsaufwand für Verwaltungsunternehmen und Verwalter bei einem sehr lückenhaften Netz von prüfenden IHKs überdurchschnittlich erhöht. Dies betrifft insbesondere den organisatorischen und finanziellen Aufwand für die hieraus resultierende Reisetätigkeit.

Formulierungsvorschlag zu § 2 Abs. 1 ZertVerwV-E:
„… (1) Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden~~, die sie anbietet~~…“

Anzahl der Mitglieder der Prüfungsausschüsse regeln (§ 2 Abs. 2 ZertVerV-E)

Um das Prüfungsverfahren soweit wie möglich bundeseinheitlich zu regeln, sollte auch die Mindestanzahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses in § 2 Abs. 2 ZertVerwV-E bestimmt werden.

Vorschlag:
Es wird vorgeschlagen, dass ein Prüfungsausschuss aus mindestens drei Prüfern besteht.

Besetzung des Prüfungsausschusses regeln (§ 2 Abs. 2 ZertVerwV-E)

Ausführungen zur Besetzung des Prüfungsausschusses ergeben sich lediglich aus der Begründung (Seite 11) wie folgt: „… Ein Mitglied ist zur oder zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zur oder zum stellvertretenden Vorsitzenden zu ernennen…“

Da eine Begründung nicht die gesetzliche Regelung ersetzen kann, sollte auch die Besetzung des Prüfungsausschusses unmittelbar in § 2 Abs. 2 ZertVerwV-E geregelt werden.

Prüfungsablauf konkretisieren (§ 3 ZertVerwV-E)

Der Ablauf von der schriftlichen bis zur mündlichen Prüfung ist zu konkretisieren. Ziel ist es, die bundeseinheitliche Durchführung der Prüfung zu gewährleisten. Diesem Anspruch wird § 3 ZertVerwV-E bislang nicht gerecht. Regelungsumfang und die Regelungstiefe sind zu gering, um eine praktisch verwertbare Orientierung zu geben.

Es sollte u.a. klargestellt werden, dass Fächer, in denen es um Fachinhalte i.e.S. geht, in der schriftlichen Prüfung abgefragt werden. Kommunikative und organisatorische Fähigkeiten (Durchführung der Eigentümerversammlung, Gesprächsführung u. s. w.) sind eher Themen für die mündliche Prüfung. Dies sollte u.a. in § 3 ZertVerwV-E geregelt und in einem Prüfungsrahmenplan festgelegt werden. Der Prüfungsrahmenplan sollte als Anlage zu § 3 ZertVerwV-E beigefügt werden.

Im Übrigen muss geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen Prüflinge nach der schriftlichen Prüfung zur mündlichen Prüfung zugelassen werden.

Gerade auch in der mündlichen Prüfung muss der Prüfling nachweisen, dass er die Aufgabenerstellung erfasst, Lösungswege entwickeln und begründen kann, wirtschaftliche,

rechtliche, technische und ökologische Zusammenhänge beachtet sowie service-, ziel-, adressaten- und situationsbezogenen Kommunikation führen kann. Dem Prüfungsteilnehmer ist eine Vorbereitungszeit für die mündliche Prüfung eine angemessene Vorbereitungszeit einzuräumen. Auch dies sollte in § 3 ZertVerwV-E und im Prüfungsrahmenplan festgelegt werden.

Kriterien für die Bewertung der Prüfung bestimmen (§ 5 ZertVerwV)

Auch wenn keine Benotung vorgesehen ist, so muss dennoch eine Erfüllungsrad für das Bestehen der Prüfung bestimmt werden. Es muss demnach festgelegt werden, zu welchem Prozentsatz Prüfungsaufgaben richtig zu lösen sind, damit die Prüfung als bestanden bewertet werden kann. Hierbei ist auch das Bewertungsverhältnis zwischen schriftlicher und mündlicher Prüfung zu gewichten.

Ziel muss es auch bei der Bewertung der Prüfung sein, die bundeseinheitliche Durchführung und Bewertung der Prüfung so weit wie möglich zu gewährleisten. Diesem Anspruch wird auch § 5 ZertVerwV-E bislang nicht gerecht. Regelungsumfang und die Regelungstiefe sind bislang zu gering, um eine praktisch verwertbare Orientierung zu geben.

Befreiung von der Prüfungspflicht erweitern (§ 7 S. 1 Nr. 1 bis 3 ZertVerwV-E)

Alle Personen mit immobilienspezifischen staatlichen Berufsabschlüssen, wie insbesondere auch Immobilienfachwirte sind von der Prüfungspflicht zu befreien. Die Befreiung lediglich für Immobilienkaufleute gem. § 7 Nr. 2 ZertVerwV-E ist insofern zu eng.
Die Einbeziehung weiterer vergleichbarer Berufsabschlüsse entspricht im Übrigen den Vorgaben der Ermächtigungsgrundlage gem. § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG.

Gerade Personen mit staatlichen Abschlüssen haben durch eine mehrjährige staatliche Ausbildung ein solides fachliches Fundament, das durch umfangreiche Berufserfahrung in qualifizierter Tätigkeit permanent erweitert wird. Personen mit staatlichen Abschlüssen arbeiten im Übrigen regelmäßig in gut strukturierten Unternehmen mit einer soliden und mitarbeiterzugewandten Unternehmenskultur, die auch die fachspezifische Weiterbildung der Mitarbeiter als Selbstverständlichkeit tagtäglich praktizieren. Insofern besteht für Personen mit vergleichbaren Abschlüssen keine Rechtfertigung für den mit Prüfpflichten verbundenen bürokratischen Aufwand.

Daneben sollten zum Befreiungstatbestand gem. § 7 Nr. 3 ZertVerwV-E Regelbeispiele für typische Hochschulabschlüsse mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt benannt werden. Diese sollten zumindest in die Begründung eingefügt werden. Im Ergebnis kann besser eingeschätzt werden, ob eine Person von der Prüfpflicht befreit ist oder eben nicht.

Befreiung von der Prüfungspflicht: Regelung in § 7 Satz 2 ZertVerwV-E streichen

Der Regelungsinhalt von § 7 S. 2 ZertVerwV- E ist auch denklogisch nicht nachvollziehbar. Der Sinn erschließt sich nicht. § 7 S.2 ZertVerwV-E ist daher zu streichen.

Vorschlag (Streichung von § 7 S.2 ZertVerwV-E):

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

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter (§§ 7, 8 ZertVerwV-E): Differenzierung zwischen bestellten Verwaltern und den angestellten Verwaltern

Bei der Zertifizierung gem. ZertVerwV-E sollte begrifflich zwischen dem bestellten Verwalter als Vertragspartner der Eigentümer und den beim Verwaltungsunternehmen angestellten Verwaltern differenziert werden.

Zwar sieht § 26a WEG die Zertifizierung sowohl für die im Verwaltungsunternehmen tätigen Mitarbeiter als auch für die Verwaltungsunternehmen vor.

Die wohnungseigentumsrechtlich relevante Zertifizierung kann nach dem Sinn und Zweck der Regelung jedoch nur die Zertifizierung für die Verwaltungsunternehmen sein, die bestellte Verwalter und Vertragspartner der Eigentümer sind und die eine gewerberechtliche Berufszulassung besitzen. Nur dies ist auch vom Regelungsumfang eines Beschlusses gem. § 19 Abs. 2 Nr.6 WEG i. V. m. § 26a WEG erfasst und begrenzt dementsprechend den möglichen Regelungsumfang zum Erlass der Rechtverordnung. Dies ist in §§ 7,8 und im Rahmen der Beschreibung des Anwendungsbereiches klarzustellen.

Demgegenüber hat die Zertifizierung für die im Verwaltungsunternehmen tätigen Individualpersonen lediglich den Charakter einer Urkunde oder eines Zeugnisses für die erfolgreich absolvierte Prüfung. Auch dies ist in §§ 7, 8 ZertVerwV-E klarzustellen.

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter (§ 8 Abs. 1 S.1 ZertVerwV-E): Regelung vereinfachen

Eine Differenzierung nach der Anzahl geprüfter Verwalter und nach Verwaltern mit gleichgestellten Berufsabschlüssen ist zur Erreichung des gesetzlichen Zieles nicht erforderlich.

Nachfolgender Formulierungsvorschlag sieht eine entsprechende Vereinfachung durch teilweise Streichung des Verordnungstextes in § 8 Abs.1 S.1 ZertVerwV-E vor:

Formulierungsvorschlag:
„… (1) Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn von denjenigen bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind,
1. alle die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder
2. ~~mindestens die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen~~
nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind…“

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter:
Bestandsschutz regeln (§ 26a Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 8 ZertVerwV-E)

Daneben sollten Verwalter, die ihr Gewerbe langjährig, wie zum Beispiel mindestens 5 Jahre, ununterbrochen ausüben, und dies gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, von der Prüfpflicht befreit werden. Diese Unternehmen sind am Markt etabliert und erfüllen die Voraussetzungen für die Berufszulassung gem. § 34c GewO, wie Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, Berufshaftpflichtversicherung und Weiterbildung.

Soweit in diesen Unternehmen einzelne Quereinsteiger ohne immobilienwirtschaftlichen Berufsabschluss tätig sind, bleibt es ihnen dennoch unbenommen eine Prüfung bei der IHK gem. ZertVerwV-E abzulegen. Voraussetzung für die Zertifizierung des bestellten Verwaltungsunternehmens gem. §§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26a WEG i. v. m. ZertVerwV-E ist dies dann jedoch nicht.

Die 5-Jahresregelung ist im teleologischen Kontext zu weiteren Regelungen tragfähig. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Zuverlässigkeitsvoraussetzungen in § 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO, wonach für den Nachweis der erforderlichen Zuverlässigkeit ein 5-Jahreszeitraum zugrunde gelegt wird. Im Übrigen sind 5 Jahre Berufserfahrung Voraussetzung für die Zulassung zur Prüfung zum Immobilienfachwirt, wenn kein Berufsabschluss als Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann vorliegt.

Hieraus ergibt sich nachfolgender Formulierungsvorschlag, der ggf. als § 8 Abs. 2 ZertVerwV-E neu eingefügt werden kann:

Formulierungsvorschlag:
„…Juristische Personen und Personengesellschaften mit einer Berufszulassung gem. § 34c GewO dürfen sich daneben als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn sie ihr Gewerbe mindestens 5 Jahre ununterbrochen ausüben, und dies gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen…“

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter (§ 8 ZertVerwV-E): Ermächtigungsgrundlage einhalten, Streichung von § 8 Abs. 2 ZertVerwV-E

Zu Erreichung des gesetzlichen Zieles ist es nicht erforderlich, dass mit dem „einem zertifizierten Verwalter gleichgestellten Verwalter“ eine neu Begriffskategorie eingeführt wird. Die Ermächtigungsgrundlage in § 26 a WEG sieht das auch nicht vor. Es handelt sich um die Überschreitung der Ermächtigungsgrundlage und ist eine unnötige Verkomplizierung ohne praktischen Mehrwert. § 8 Abs. 2 ZertVerwV-E ist daher zu streichen:

Vorschlag: „… ~~(2) Juristische Personen und Personengesellschaften sind zertifizierten Verwaltern gleichgestellt, wenn von denjenigen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, weniger als die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Diese juristischen Personen und Personengesellschaften dürfen sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen~~…“

Zusammenfassung der o.g. Formulierungsvorschläge zu § 8 ZertVerwV-E (Änderungen in kursiv):

„… (1) Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn von denjenigen bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind,
1. alle die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder
2. ~~mindestens die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen~~
nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

(2) Juristische Personen und Personengesellschaften mit einer Berufszulassung gem. § 34c GewO dürfen sich daneben als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn sie ihr Gewerbe mindestens 5 Jahre ununterbrochen ausüben, und dies gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen.

~~(2) Juristische Personen und Personengesellschaften sind zertifizierten Verwaltern gleichgestellt, wenn von denjenigen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, weniger als die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Diese juristischen Personen und Personengesellschaften dürfen sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen~~…“

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Andreas Ibel, Präsident
Christian Bretthauer
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich
Markus Weidling