

Stellungnahme des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. zum Entwurf einer Zertifizierter-Verwalter Prüfungsverordnung – ZertVerwV

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. vertritt seit 1983 professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Das Know-how des Verbandes hilft den rund 800 Mitgliedsunternehmen, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren. Transparenz, Fairness und fachliche Exzellenz kennzeichnen die im BVI organisierten Immobilienverwaltungen, die sich zur Aufnahme in den Verband der Pflicht zum Nachweis von Berufsversicherungen und einem Verhaltens- und Ehrenkodex unterworfen haben.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) führte zu einer veränderten rechtlichen Stellung des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Dem Wohnungseigentumsverwalter wurden organschaftliche Rechte eingeräumt mit Ausnahme von Grundstücks- und Darlehensverträgen, die davon nicht erfasst sind (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG). Um eine geeignete Qualifikation sicherzustellen, hat der Bundesgesetzgeber eine Zertifizierung des Wohnungseigentumsverwalters im WEG vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine zivilrechtliche Grundlage für die Bestellung des Verwalters im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung.

Mit der Prüfung zum zertifizierten Verwalter soll im Sinne des § 26 Abs. 1 WEG der Nachweis erbracht werden, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die Einführung der Prüfungspflicht für WEG-Verwalter wird vom BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. begrüßt.

Hiermit nehmen wir zu dem Entwurf einer Rechtsverordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter Prüfungsverordnung – ZertVerwV) in der Fassung vom 16. Juni 2021 wie folgt Stellung:

1. Befreiung von der Prüfungspflicht

In § 26 a (2) WEG ist bestimmt:

In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:

4. Bestimmungen, 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.

Dies wird in § 7 ZertVerwV-E nach unserem Eindruck unzureichend umgesetzt, da nach der gewählten Formulierung lediglich befreit ist, wer

- 1. die Befähigung zum Richteramt,*
- 2. eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann oder zur Kauffrau oder zur Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft*
oder
- 3. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt*
besitzt.

Auch angesichts des gravierenden Fachkräftemangels in der Wohnungseigentumsverwaltung sehen wir die vorgeschlagene Regelung mit Sorge. Mit der vorgeschlagenen Regelung würden diejenigen, die eine fachbezogene Berufsausbildung für die WEG-Verwaltung absolviert haben, der Prüfungspflicht unterfallen. Es ist nicht transparent, von welchen Erwägungen sich der Verordnungsgeber bei der Einschätzung der Gleichwertigkeit zum zertifizierten Verwalter leiten lässt. Es existieren verschiedene Berufsbilder und Bildungsgänge, welche explizit auf eine professionelle Wohnimmobilienverwaltung vorbereiten und die zumeist mit einer Prüfung durch eine Industrie- und Handelskammer abgeschlossen werden:

- Haus- und Grundstücksfachverwalter (IMI)
- Fachkaufmann/-frau - Verwaltung von Wohnungseigentum
- Immobilienfachverwalter/in für Wohnungseigentum (IHK)
- Fachkraft für Wohnungseigentumsverwaltung
- Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau
- Kaufmann/Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Immobilienfachverwalter/in für Wohnungseigentum (IHK)
- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)
- Fachwirt/in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Dipl. Immobilienwirt/in

Wir empfehlen vor diesem Hintergrund eine Erweiterung des § 7 der ZertVerwV für die vergleichbaren Berufsabschlüsse als Ziffer 4:

4. einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzt. Über die Vergleichbarkeit entscheidet auf Antrag der betroffenen Person der bei der zuständigen IHK eingerichtete Prüfungsausschuss. Der Prüfungsausschuss kann für seine Entscheidung die betroffene Person persönlich oder schriftlich anhören.

Auch angesichts der absehbar großen Nachfrage nach Prüfungen zum zertifizierten Verwalter und des knapp bemessenen Übergangszeitraums empfehlen wir, in der ZertVerwV eine Regelung für WEG-Verwalter mit einer nachgewiesenen langjährigen Berufserfahrung, die ihr Fachwissen oftmals über die Teilnahme an einer Vielzahl von Weiterbildungen erworben haben, vorzusehen (so genannte „Alte-Hasen-Regelung“).

2. Prüfungsgegenstände

Bezüglich der Prüfungsgegenstände verweist § 1 ZertVerwV auf die Anlage 1. Diese Anlage orientiert sich an den gewerberechtlichen Regelungen hinsichtlich der dem Verwalter und seinen Mitarbeitern nach §§ 34 c Abs. 2a GewO, 15b MaBV auferlegten Fortbildungspflicht.

Die Liste der Prüfungsgegenstände sollte diejenigen Gegenstände enthalten, die für die Ausübung des Verwalterberufs tatsächlich erforderlich sind. Der Entwurf der Prüfungsgegenstände in der Anlage 1 ist u.E. unvollständig, da wesentliche Aspekte der Tätigkeit des WEG-Verwalters nicht enthalten sind. Dafür sind im Katalog Prüfungsgegenstände enthalten, die über die für die WEG-Verwaltung erforderlichen Kenntnisse hinausgehen. Letzteres betrifft etwa Kenntnisse der Baustoffe und der Baustofftechnologie (Ziffer 4.1) und des Energierechts (Ziffer 2.6.3).

Zu ergänzen wären u.E. die folgenden Gegenstände:

- Die unter der Ziffer 2, Anlage 1 aufgeführten rechtlichen Grundlagen beziehen sich lediglich in Teilen auf das Wohnungseigentumsrecht. Die allgemeine Aufführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Allgemeinen Vertragsrechts erscheint zu unpräzise, um die juristischen Prüfungsgegenstände sachgerecht einzugrenzen. Eine Konkretisierung der Rechtsgebiete, welche für die Wohnungseigentumsverwaltung tatsächlich relevant sind, ist hier unabweisbar erforderlich. Unter Ziffer 2.6, Anlage 1 sollten u.E. noch Grundlagen des Versicherungsrechts, Grundlagen des Nachbarschaftsrechts, Grundlagen des Umweltrechts und Grundlagen des Bauträgerrechts ergänzt werden.

- Unter der Ziffer 3.2.2, Anlage 1 wäre weiterhin der Vermögensbericht zu ergänzen.
- Warum die für die Praxis des WEG-Verwalters äußerst relevanten Themen EDV und Datenschutz keinen Zugang zum Katalog der Prüfungsgegenstände gefunden haben, ist nicht nachvollziehbar.

Weiterhin sollte mit einer entsprechenden Formulierung klargestellt werden, dass es sich dabei um für den WEG-Verwalter relevantes Grundlagenwissen handelt, da der Verwalter in der Praxis zur Beurteilung rechtlicher Fragestellungen regelmäßig entsprechend qualifizierte Fachanwälte zu Rate ziehen wird.

In Ziffer 4, Anlage 1 werden die technischen Prüfungsgegenstände aufgelistet. Die Begriffsverwendung ist nicht mit dem neugefassten WEG konsistent. In der Anlage 1 ZertVerwV-E wird die Terminologie Instandhaltung und Instandsetzung verwendet, während § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG nunmehr von „Erhaltung“ spricht.

Nach § 7 Satz 1 ZertVerwV-E sind Personen mit Befähigung zum Richteramt gleich gestellt. Wir geben zu bedenken, dass diese Personen, sofern Sie über keine immobilienwirtschaftliche Zusatzausbildung verfügen, von einer Vielzahl der in der Anlage 1 aufgeführten Prüfungsgegenstände regelmäßig allenfalls rudimentäre Kenntnisse besitzen.

3. Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

Nach § 8 ZertVerwV-E dürfen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter im Sinne der §§ 19 Abs. 2 Nr. 6 und 26a WEG bezeichnen, wenn alle oder zumindest die Hälfte der bei ihr unmittelbar mit den Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Personen die Prüfung erfolgreich abgelegt haben.

Die vorgeschlagene Regelung ist aus mehreren Gründen weder plausibel noch praktikabel. Der in § 8 des Verordnungsentwurfs verwendete Rechtsbegriff „*Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind*“ ist unbestimmt. Der Verweis in der Begründung zu § 7 (auf Seite 11) ist wenig zielführend, soweit dort auf § 27 WEG verwiesen wird.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

- 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder*
- 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.*

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Der Verweis grenzt die adressierte Personengruppe nicht ausreichend ab, zumal die Aufgaben des Verwalters durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft – ggf. auch nachträglich – geändert werden können. Ebenso ist die Erläuterung „*Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter [...]*“ für eine exakte Definition des Adressatenkreises völlig unzureichend.

Durch § 7 ZertVerwV-E werden Personen mit höherer Qualifikation (Hochschulabschluss) dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt. Auf der Ebene der Personengesellschaften wird dann jedoch wieder zwischen diesen Gruppen differenziert. Die im Verordnungsentwurf gewählte Umsetzung schätzt die Fachkompetenz von Personen, die ggf. ohne jegliche Vorausbildung eine 90-minütige schriftliche und 15 minütige mündliche Prüfung abgelegt haben, höher ein, als die Fachkompetenz von Personen mit einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Dies ist nicht nachvollziehbar und konterkariert erkennbar das Ziel der Verordnung.

Zudem dürfte der Verbraucher kaum unterscheiden können zwischen

1. Dem Einzelunternehmer (natürliche Person), der als zertifizierter Verwalter (IHK) auftritt,
2. der Hausverwaltungs-GmbH, die mit einem Zertifizierten Verwalter i.S. von § 8 (2) ZertVerwV-E gleichgestellt ist und
3. der Hausverwaltungs-GmbH, die als Personengesellschaft Zertifizierter Verwalter i.S. von § 8 (1) ZertVerwV-E ist.

Die vorgeschlagene Regelung führt zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung von juristischen Personen und Personengesellschaften gegenüber Einzelunternehmern.

Unklar bleibt, wie größere Verwaltungen den Nachweis der Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ gegenüber den Eigentümern konkret führen sollen. U.E. ist es erforderlich, dass der Verordnungsgeber präzisiert, ob bspw. die entsprechenden Prüfungszeugnisse der Mitarbeiter gegenüber den Wohnungseigentümern auf Verlangen vorgelegt werden müssen.

Bei WEG-Verwaltungen handelt es sich weitaus überwiegend um kleine mittelständische Unternehmen. Es sollte ausreichen, wenn bei der Verwaltung von bis zu 1.000 Wohneinheiten maximal zwei Personen den Anforderungen des § 7 ZertVerV-E in einem Betrieb entsprechen. Sollten mehr als 1.000 Wohneinheiten verwaltet werden, sollten pro weiterer 1.000 Wohneinheiten jeweils ein weiterer qualifizierter Mitarbeiter nachzuweisen sein.

Alternativ regen wir folgende Formulierung für § 8 ZertVerwV-E an:

1. *Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn*
 - a. *von denjenigen bei ihnen Beschäftigten, die mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, alle nach § 7 Satz 1 von der Prüfung befreit sind oder die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben, ohne dass deren Vorgesetzter oder der gesetzliche Vertreter der juristischen Person oder Personengesellschaft nach § 7 Satz 1 von der Prüfung befreit ist oder die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat.*
 - b. *der Vorgesetzte der Beschäftigten, die mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind oder der gesetzliche Vertreter der juristischen Person oder Personengesellschaft nach § 7 Satz 1 von der Prüfung befreit ist oder die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat.*

4. Prüfungsangebot und Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse

Zuständig für die Durchführung und Abnahme der Prüfung sind die Industrie- und Handelskammern. Diese sind jedoch nicht verpflichtet, die Prüfung tatsächlich anzubieten. Der Verordnungsgeber sollte die Industrie- und Handelskammern verpflichten, ein entsprechendes Prüfungsangebot zu schaffen. Ersatzweise wäre zu definieren, bei welcher Industrie- und Handelskammer die Prüfung abzulegen ist, wenn die zuständige Industrie- und Handelskammer am Sitz des Verwalters die Prüfung nicht anbietet. Darüber hinaus empfehlen wir, nähere Angaben zur Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse und zur Qualifikation der Prüfer in die ZertVerwV aufzunehmen.

Berlin, 06.07.2021

Wir erteilen die Genehmigung zur Publikation dieser Stellungnahme auf der Internetseite des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz.
--