

Verordnung

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

A. Problem und Ziel

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) wurde der grundsätzliche Anspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt (§ 19 Absatz 2 Nummer 6 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG). 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. Um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen, ist eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände erforderlich. Zudem sollen Ausnahmen von der Verpflichtung zur Ablegung einer Prüfung geregelt werden. Durch § 26a Absatz 2 WEG wird das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen.

B. Lösung; Nutzen

Mit einer Rechtsverordnung nach § 26a Absatz 2 WEG werden insbesondere Vorgaben für das Prüfungsverfahren und die Prüfungsgegenstände, für die Möglichkeiten, sich als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen, sowie für Ausnahmen von der Prüfungspflicht gemacht. Die Verordnung nutzt insoweit in verschiedener Hinsicht: Sie erleichtert die bundeseinheitliche Umsetzung der gesetzlichen Regelung in § 26a WEG, gibt den Industrie- und Handelskammern einen konkreteren Rahmen für die Ausgestaltung des Prüfungsverfahrens im Detail, schafft Klarheit über die Möglichkeiten, sich als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen und befreit Personen, die bestimmte Qualifikationen haben, von der Prüfungspflicht.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Der einmalige Erfüllungsaufwand beläuft sich auf 14,3 Millionen Euro, der laufende Aufwand auf 700 000 Euro jährlich.

Der laufende Erfüllungsaufwand in Höhe von 700 000 Euro wird durch einen Teil der Entlastungen aus dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz kompensiert.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Der Verwaltung entsteht einmaliger Erfüllungsaufwand von 9,7 Millionen Euro und jährlicher Erfüllungsaufwand von 485 000 Euro.

F. Weitere Kosten

In der Umstellungsphase entstehen weitere Kosten in Form von Prüfungsgebühren von insgesamt ca. 9,7 Millionen Euro, anschließend ergeben sich jährlich weitere Kosten in Höhe von 485 000 Euro.

Verordnung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

Vom ...

Auf Grund des § 26a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) verordnet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

§ 1

Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind die in Anlage 1 aufgeführten Sachgebiete. Hinsichtlich der Sachgebiete aus den Themenbereichen rechtliche Grundlagen (Nummer 2.), kaufmännische Grundlagen (Nummer 3.) und technische Grundlagen (Nummer 4.) sind vertiefte Kenntnisse, hinsichtlich derjenigen aus dem Themenbereich Grundlagen der Immobilienwirtschaft (Nummer 1.) lediglich Grundkenntnisse erforderlich.

§ 2

Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss

(1) Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet.

(2) Die Industrie- und Handelskammer richtet mindestens einen Prüfungsausschuss ein, der die Prüfung abnimmt. Mehrere Industrie- und Handelskammern können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss einrichten.

(3) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses müssen auf den Prüfungsgebieten sachkundig sein, für die sie zuständig sind. Sie müssen für die Mitwirkung im Prüfungsverfahren geeignet sein.

§ 3

Durchführung der Prüfung

(1) Die Prüfung setzt sich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil zusammen. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

(2) Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 aufgeführten Themenbereiche. Sie sind anhand praxisbezogener Aufgaben und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen. Der schriftliche Teil dauert mindestens 90 Minuten. Er kann mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden.

(3) Im mündlichen Teil der Prüfung können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen. Der mündliche Teil der Prüfung soll sich zumindest auf Nummer 2.1 der Anlage 1 beziehen.

§ 4

Nichtöffentlichkeit der Prüfung

(1) Die Prüfung ist nicht öffentlich.

(2) Bei der Prüfung dürfen die folgenden Personen anwesend sein:

1. Mitglieder eines anderen Prüfungsausschusses der Industrie und Handelskammer,
2. Vertreter der Industrie- und Handelskammern,
3. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, oder
4. Personen, die von einer Industrie- und Handelskammer dafür vorgesehen sind, in einen Prüfungsausschuss berufen zu werden.

Die genannten Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen.

§ 5

Bewertung der Prüfung

(1) Nach der Prüfung berät der Prüfungsausschuss über das Prüfungsergebnis. Die Personen nach § 4 Absatz 2 dürfen nicht in die Beratung einbezogen werden.

(2) Die Leistung des Prüflings ist von dem Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. Die Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn sowohl der schriftliche als auch der mündliche Teil der Prüfung jeweils mit „bestanden“ bewertet worden sind. Der schriftliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling in allen Themenbereichen, auf die sich die Prüfung erstreckt, jeweils mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt. Der mündliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt.

§ 6

Wiederholung der Prüfung und Prüfungsbescheinigung, weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens

(1) Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

(2) Die Industrie- und Handelskammer stellt bei bestandener Prüfung eine Bescheinigung nach Anlage 2 aus. Wurde die Prüfung nicht bestanden, erhält der Prüfling darüber einen Bescheid, in dem er auf die Möglichkeit einer Wiederholung der Prüfung hinzuweisen ist.

(3) Die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die Industrie- und Handelskammern durch Satzung. § 32 Absatz 1 Satz 2 der Gewerbeordnung gilt entsprechend.

§ 7

Befreiung von der Prüfungspflicht

Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer

1. die Befähigung zum Richteramt,
2. eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
3. einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin oder
4. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

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

§ 8

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

(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 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.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Prüfungsgegenstände

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft
 - 1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
 - 1.2 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
 - 1.3 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich
2. Rechtliche Grundlagen
 - 2.1 Wohnungseigentumsgesetz
 - 2.1.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
 - 2.1.2 Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
 - 2.1.3 Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - 2.1.4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - 2.1.5 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
 - 2.1.5 Wohnungseigentümerversammlung
 - 2.1.6 Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
 - 2.1.7 Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
 - 2.1.8 Rechte des Verwaltungsbeirats
 - 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch
 - 2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht
 - 2.2.2 Mietrecht
 - 2.2.3 Werkvertragsrecht
 - 2.2.4 Grundstücksrecht
 - 2.3 Grundbuchrecht
 - 2.4 Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht
 - 2.5 Berufsrecht der Verwalter
 - 2.5.1 Gewerbeordnung
 - 2.5.2 Makler- und Bauträgerverordnung
 - 2.5.3 Rechtsdienstleistungsgesetz

- 2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen
 - 2.6.1 Heizkostenverordnung
 - 2.6.2. Trinkwasserverordnung
 - 2.6.3. Energierecht
- 3. Kaufmännische Grundlagen
 - 3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen
 - 3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung
 - 3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen
 - 3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters
 - 3.2.1 Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage
 - 3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans
 - 3.2.3 Hausgeld; Mahnwesen
- 4. Technische Grundlagen
 - 4.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
 - 4.2 Haustechnik
 - 4.3 Erkennen von Mängeln
 - 4.4 Verkehrssicherungspflichten
 - 4.5 Erhaltungsplanung
 - 4.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
 - 4.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
 - 4.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
 - 4.9 Dokumentation

Anlage 2

(zu § 6 Absatz 2 Satz 1)

**Zertifikat über die erfolgreiche Ablegung einer Prüfung nach § 26a des
Wohnungseigentumsgesetzes**

(Name, Vorname)

geboren am

in

wohnhaf in

hat am

vor der Industrie- und Handelskammer ...

die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt.

(Stempel/Siegel)

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) wurden die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht. Daneben resultiert aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltertätigkeit prägen, ein zunehmender Bedarf an fachkundiger Verwaltung.

Vor diesem Hintergrund hat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz mit § 19 Absatz 2 Nummer 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeordnet, dass die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG grundsätzlich zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört. Damit haben grundsätzlich jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ein solcher Verwalter bestellt wird.

Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 1 Satz 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalterin oder Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen, ist eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände erforderlich. Zugleich ist zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen und Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind.

Soweit die Verordnung das Prüfungsverfahren nicht abschließend regelt, verbleibt seine Gestaltung in der Hand der prüfenden Industrie- und Handelskammer.

Die Prüfung ist öffentlich-rechtlicher Natur. Sie wird durch die Industrie- und Handelskammern abgenommen, die berufsständische Körperschaften des öffentlichen Rechts sind und öffentliche Aufgaben hoheitlich unter staatlicher Aufsicht wahrnehmen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Mit der Verordnung werden bundeseinheitliche Regelungen für das Prüfungsverfahren und das auszustellende Zertifikat geschaffen. Zugleich wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen und Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind.

III. Alternativen

Keine.

IV. Regelungskompetenz

Die Verordnungsermächtigung ergibt sich aus § 26a Absatz 2 WEG. Die Zustimmungspflichtigkeit folgt aus Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes, da die Rechtsverordnung durch

die Länder als eigene Angelegenheit ausgeführt wird (Abnahme der Prüfung zum zertifizierten Verwalter durch die Industrie- und Handelskammern als Teil der mittelbaren Landesverwaltung).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Der Entwurf sieht keine Rechts- oder Verwaltungsvereinfachung vor.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeitsaspekte sind nicht betroffen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Die Verordnung enthält keine Vorgaben, die zu einer Änderung des Erfüllungsaufwands führen. Mit der Verordnung wird vielmehr von der Ermächtigung in § 26a Absatz 2 WEG Gebrauch gemacht, nähere Bestimmungen über die in § 26a Absatz 1 WEG geregelte Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. Diese Prüfung ist im Zusammenhang mit der Regelung in § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG und der zeitlichen Anwendungsvorschrift in § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG zu sehen: Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über bestimmte notwendige Kenntnisse verfügt. Ab dem 1. Dezember 2022 wird es grundsätzlich zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören, einen zertifizierten Verwalter nach § 26a WEG zu bestellen. Gemäß § 18 Absatz 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf ordnungsmäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese Regelung im WEG dürfte eine Vorgabe im Sinne des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung sein, weil sie diejenigen Personen, die künftig als Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes tätig sein wollen, dazu veranlassen dürfte, bestimmte Anforderungen zu erfüllen, nämlich die Prüfung zum zertifizierten Verwalter abzulegen.

Die zu einer Änderung des Erfüllungsaufwands führende Vorgabe des WEG war nicht im Regierungsentwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) enthalten, sondern wurde erst im parlamentarischen Verfahren in das Gesetz aufgenommen. Eine Darstellung des Erfüllungsaufwands erfolgte deswegen bislang nicht. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Darstellung des Erfüllungsaufwands der Regelung nunmehr bei Erlass der Verordnung, obwohl die Verordnung selber keine über die gesetzliche Regelung hinausgehenden Vorgaben enthält.

Im Ergebnis führt die Verordnung sogar zu einer Reduzierung des Erfüllungsaufwands, mit dessen Entstehung durch die Regelung in §§ 19 Absatz 2 Nummer 6 und 26a WEG zu rechnen ist, weil von der in § 26a Absatz 2 Nummer 4 WEG enthaltenen Ermächtigung Gebrauch gemacht wird, bestimmte Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der

Prüfung zu befreien. Würde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht werden, so müssten zukünftig auch diese Personen eine Prüfung ablegen, damit ihre Bestellung als Verwalter ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG entspräche.

Das Konzept zur Erhöhung der Transparenz über den Umstellungsaufwand für die Wirtschaft und zu dessen wirksamer und verhältnismäßiger Begrenzung wurde beachtet. § 48 Absatz 4 WEG enthält Regelungen, die als Verlängerung der Umsetzungsfristen im Sinne des Konzepts anzusehen sind. Weitere Umsetzungsvarianten zur Verringerung des Umstellungsaufwands kommen nicht in Betracht.

Besondere Belange mittelständischer Unternehmen (KMU) sind von der Verordnung nicht betroffen. Der durch das Regelungsvorhaben ausgelöste jährliche Erfüllungsaufwand für die gesamte Wirtschaft wird auf unter eine Million Euro geschätzt. Im Übrigen ist keine besondere Belastung von KMU durch die Verordnung ersichtlich.

Im Einzelnen:

4.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft.

Für die Wirtschaft entsteht folgender einmaliger Erfüllungsaufwand (Umstellungsaufwand):

Nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamts gab es 2017 in der Bundesrepublik Deutschland insgesamt 112 447 Personen, die Wohnimmobilien für Dritte verwalten (vergleiche Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen 2019, Seite 9). Es wird geschätzt, dass etwa die Hälfte dieser Personen, also rund 56 000 Personen, mit der Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu tun haben, während die andere Hälfte Mietwohnungen verwaltet. Ein Großteil dieser Personen ist zudem für eine juristische Person oder eine Personengesellschaft tätig. Nach § 8 müssen nur diejenigen Personen, die unmittelbar mit der Verwaltung beschäftigt sind, zertifiziert sein. Es kann unterstellt werden, dass auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von natürlichen Personen nur bei denjenigen die Ablegung der Prüfung im Raum stehen wird, die unmittelbar mit der Verwaltung beschäftigt sind. Es wird geschätzt, dass es sich bei den unmittelbar mit der Verwaltung beschäftigten Personen um rund 60 Prozent der 56 000 Personen, die mit der Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu tun haben handelt, also um rund 33 600 Personen. Weiter wird geschätzt, dass hiervon rund 15 Prozent von der Prüfung befreit sind, weil sie die Voraussetzungen des § 7 erfüllen. Damit liegt es für rund 28 500 Personen nahe, eine Prüfung abzulegen. Wie viele dieser Personen die Prüfung tatsächlich ablegen werden, ist schwer einzuschätzen. Zum Zweck der Ermittlung des Umstellungsaufwands wird – entsprechend der Intention des WEG-Gesetzgebers, eine hohe Quote zertifizierter Verwalter zu erreichen – unterstellt, dass alle 28 500 Personen die Prüfung auch tatsächlich ablegen werden.

Die 28 500 Personen, die als Wohnungsverwalter tätig sind und die Prüfung ablegen werden, sind der Wirtschaft zuzurechnen. Zur Vorbereitung auf die Prüfung sowie für die Prüfung selber müssen sie Zeit aufwenden, Die reine Prüfungszeit beträgt 90 Minuten für die schriftliche und 15 Minuten für die mündliche Prüfung, zusammen kann von insgesamt ca. 2 Stunden ausgegangen werden. Für die An- und Abreise zur Prüfung werden ebenfalls insgesamt zwei Stunden angesetzt. Hinzuzurechnen ist eine Vorbereitungszeit von geschätzt 16 Stunden. Insgesamt ist mithin ein Zeitaufwand von ca. 20 Stunden anzusetzen. Bei Lohnkosten von 25,15 Euro pro Stunde (Mittelwert zwischen niedrigem und mittlerem Qualifikationsniveau – insbesondere diese beiden Gruppen werden von der Zertifizierung

betroffen sein – im Bereich des Grundstücks- und Wohnungswesens gemäß Lohnkostentabelle Wirtschaft) ergeben sich pro Person 503 Euro. Bei 28 500 betroffenen Personen ergibt sich Umstellungsaufwand von ca. 14,3 Millionen Euro.

Ab Dezember 2022 (vergleiche Anwendungsregelung zu § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG in § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG) entsteht für die Wirtschaft folgender jährlicher Erfüllungsaufwand:

Unterstellt man eine Personalfuktuation von jährlich 5 Prozent der 28 500 Personen, bei denen mit der Ablegung der Prüfung zu rechnen ist, werden in Zukunft jedes Jahr ca. 1 425 Personen die Prüfung ablegen. Damit entsteht jährlicher Erfüllungsaufwand von ca. 700 000 Euro (1 425 Fälle zu 503 Euro).

Der hier dargestellte jährliche Erfüllungsaufwand geht auf das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz zurück und beruht nicht auf dieser Verordnung. Dieser Erfüllungsaufwand beruht auf Änderungen, die im parlamentarischen Verfahren eingefügt worden sind.

4.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Die Abnahme der Prüfungen ist für die Industrie- und Handelskammern mit Aufwand verbunden. Unterstellt man für die Prüfung jeder geprüften Person einen Zeitaufwand von insgesamt sechs Stunden (zwei Stunden für drei Prüfer), so ergeben sich bei einem Lohnkostensatz von 40,30 Euro (Lohnkostentabelle Verwaltung, Durchschnitt der Länder) ca. 240 Euro. Hinzu kommt weiterer Aufwand für die Erstellung beziehungsweise Änderung von Satzungen, die Entwicklung der von Rahmenlehrplänen und Prüfungsaufgaben, die Einrichtung der Prüfungsausschüsse, die Beschaffung von Räumen für die Prüfung, das Anmeldeverfahren der Prüflinge, die Ausstellung der Zertifikate etc. Dieser Aufwand ist im Einzelnen schwer einzuschätzen und wird deswegen pauschal mit 100 Euro angesetzt, so dass der Erfüllungsaufwand pro Prüfling insgesamt ca. 340 Euro beträgt. Damit ergibt sich für die Verwaltung im Rahmen der Umstellungsphase ein einmaliger Erfüllungsaufwand von ca. 9,7 Millionen Euro (28 500 Prüfungen mit einem Aufwand von je 340 Euro) und in der Folge ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 485 000 Euro (1.425 mal 340 Euro).

5. Weitere Kosten

Die Prüfungsgebühren, die die Industrie- und Handelskammern für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erheben werden, sind weitere Kosten. Sie werden im Mittel auf 340 Euro pro Person geschätzt. Denn für die vom Aufwand her vergleichbaren Sachkundeprüfungen für das Versicherungsvermittler- und das Bewachungsgewerbe entstehen dem Prüfling – je nach IHK – Kosten zwischen 280 Euro und 400 Euro, im Mittel mithin 340 Euro. Bei 28 500 Prüflingen, die sich nach der Einführung des zertifizierten Verwalters voraussichtlich prüfen lassen werden, ergeben sich in der Umstellungsphase weitere Kosten in Form von Prüfungsgebühren von insgesamt ca. 9,7 Millionen Euro.

Bei 1 425 Personen, die sich in der Folge jährlich voraussichtlich prüfen lassen, ergeben sich zukünftig jährlich weitere Kosten in Höhe von 485 000 Euro.

Der Wirtschaft können durch die Freistellung von Beschäftigten zur Ablegung der Prüfung kalkulatorische Kosten entstehen. In diesen Fällen wird die Vergütung gezahlt, obwohl die übliche Arbeitsleistung nicht erbracht wird. Auch wenn davon auszugehen ist, dass zahlreiche Personen das Thema Zertifizierung im eigenen Interesse und damit außerhalb ihrer Arbeitszeit erledigen werden, dürften auch die Arbeitgeber ein erhebliches Interesse an der der Zertifizierung ihrer Beschäftigten haben und entsprechende – teilweise oder sogar vollständige – Freistellungen von der Arbeit anbieten. In derartigen Fällen ist von einem zeitlichen Rahmen von bis zu 20 Stunden pro Person (16 Stunden Vorbereitung und 4 Stunden Prüfung) auszugehen. Die genauen Kosten hierfür können aufgrund der spezifischen vertraglichen Gestaltungen nicht geschätzt werden. Sie dürften pro Stunde jedoch oberhalb

des oben genannten Lohnkostensatzes liegen, da nicht nur reine Personalkosten, sondern auch Sach- und Gemeinkosten anfallen dürften.

6. Weitere Regelungsfolgen

Keine.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Eine Evaluierung der Rechtsverordnung soll im Zusammenhang mit der Evaluierung der durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG – BGBl. I 2020 S. 2187) geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen. Dabei soll insbesondere überprüft werden, ob sich die Vorschrift im Hinblick auf die Inhalte der abzulegenden Prüfung und den erfassten Personenkreis bewährt hat. Mögliche Kriterien können hierbei die Zahl der bestandenen Prüfungen, ihr Anteil an der Zahl der insgesamt abgelegten Prüfungen sowie der Anteil zertifizierter oder von der Prüfung befreiter Verwalter an den unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Personen insgesamt sein. Die Evaluierung soll mit Daten durchgeführt werden, die von den Industrie- und Handelskammern sowie und vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellt werden können. Die Evaluierung des WEMoG soll sieben Jahre nach dessen Inkrafttreten am 1. Dezember 2020 erfolgen. Diese Zeitplanung für die Evaluierung erscheint im Hinblick auf die Regelungen in § 48 Absatz 4 WEG (Anwendbarkeit von § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG ab dem 1. Dezember 2022; Übergangsregelung für bereits bestellte Verwalter bis zum 1. Juni 2024) auch für die vorliegende Verordnung zweckmäßig.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Gegenstand der Prüfung)

Die durch die Verordnung geregelte Prüfung bezweckt die Erbringung des Nachweises, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Verwalterin oder Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Anlage 1 legt fest, was Gegenstand der Prüfung ist. Die Prüfungsgegenstände sind in vier Themengebiete gegliedert. § 1 Satz 2 bestimmt, hinsichtlich welcher Themengebiete vertiefte Kenntnisse bzw. Grundkenntnisse erforderlich sind.

Zu § 2 (Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss)

Zu Absatz 1

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer in der Bundesrepublik Deutschland abgelegt werden, die eine solche Prüfung anbietet. Eine Beschränkung auf die Industrie- und Handelskammer, die für den Wohnsitz oder den Tätigkeitsbereich der Verwalterin oder des Verwalters zuständig ist, besteht nicht.

Der zweite Halbsatz stellt klar, dass die Industrie- und Handelskammern nicht verpflichtet sind, Prüfungen nach § 26a WEG abzunehmen.

Zu Absatz 2

Eine Industrie- und Handelskammer, die Prüfungen nach § 26a WEG abnehmen möchte, muss dafür mindestens einen Prüfungsausschuss errichten. Näheres zur Berufung der Mitglieder des Ausschusses regeln die Industrie- und Handelskammern durch Satzung, vergleiche § 6 Absatz 3.

Zu Absatz 3

Mitglied des Prüfungsausschusses kann jede Person sein, die auf den Prüfungsgebieten sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet ist. Es genügt, dass die Person in dem Teil der Prüfungsgebiete, für den sie zuständig ist, sachkundig und für die Abnahme von Prüfungen geeignet ist.

Zu § 3 (Durchführung der Prüfung)

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 gehören zu der Prüfung zwingend ein schriftlicher und ein mündlicher Teil. An der mündlichen Prüfung kann nur teilnehmen, wer den schriftlichen Teil bestanden hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält Vorgaben zum schriftlichen Teil der Prüfung. Es ist zu prüfen, ob der Prüfling über Kenntnisse in allen vier Themenbereichen der Anlage 1 verfügt. Dabei ist zu beachten, dass in einem dieser Themenbereiche nur Grundkenntnisse erforderlich sind.

Der schriftliche Teil der Prüfung muss praxisbezogen sein. Er muss mindestens 90 Minuten dauern. Er kann mithilfe von Papier oder elektronischen Medien durchgeführt werden. Auch eine Kombination ist zulässig.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält Vorgaben zum mündlichen Prüfungsteil. Es können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei muss jedoch auf jeden Prüfling eine Mindestprüfungszeit von 15 Minuten entfallen. Bei der gleichzeitigen Prüfung von fünf Prüflingen sind demnach insgesamt mindestens 75 Minuten anzusetzen. Wird ein Prüfling alleine geprüft, muss die Prüfung nur 15 Minuten dauern.

Gegenstand der mündlichen Prüfung muss in jedem Fall das Wohnungseigentumsrecht (Ziffer 2.1 der Anlage 1) sein. Zusätzlich können die Kenntnisse zu weiteren Prüfungsgegenständen der Anlage 1 geprüft werden.

Zu § 4 (Nichtöffentlichkeit der Prüfung)

Zu Absatz 1

Die Prüfung findet nicht öffentlich statt.

Zu Absatz 2

Die Teilnahme der in Absatz 2 genannten Personen an der Prüfung ist zulässig. Diese Personen dürfen nach Satz 2 jedoch keinen Einfluss auf die Prüfung nehmen. Soweit nach Ziffer 3 Personen zugelassen sind, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, kann es sich hierbei etwa um Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der DIHK Bildungs-GmbH handeln, die die Prüfungsaufgaben entwickelt haben, so dass eine Teilnahmemöglichkeit sinnvoll erscheint.

Zu § 5 (Bewertung der Prüfung)

Zu Absatz 1

Die Beratung über das Prüfungsergebnis findet durch den Prüfungsausschuss statt. Weitere Personen dürfen an der Beratung nicht teilnehmen, auch nicht diejenigen, denen die Teilnahme an der Prüfung nach § 4 Absatz 2 Satz 1 gestattet ist.

Zu Absatz 2

Das Ergebnis der Prüfung legt der Prüfungsausschuss im Ergebnis einer Beratung fest. Die Leistung des Prüflings ist mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. Insgesamt mit „bestanden“ ist die Prüfung zu bewerten, wenn sowohl der schriftliche als auch der mündliche Teil der Prüfung mit „bestanden“ bewertet wird. Der schriftliche Teil der Prüfung ist nur dann als „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling in jedem der Themenbereiche, die Gegenstand der Prüfung sind, eine Punktzahl von mindestens 50 Prozent der jeweils erreichbaren Punkte erzielt. Werden in einem der geprüften Themenbereiche weniger als 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt, so kann dies nicht dadurch ausgeglichen werden, dass in einem anderen Themenbereich die erreichte Punktzahl über 50 Prozent liegt. Der mündliche Teil der Prüfung ist bei Erzielen von mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte mit „bestanden“ zu bewerten.

Zu § 6 (Wiederholung der Prüfung und Prüfungsbescheinigung, weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens)

Zu Absatz 1

Eine nicht bestandene Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden. Für eine Einschränkung der Möglichkeit, die Zertifizierung durch eine Prüfung im Sinne dieser Verordnung zu erlangen, besteht keine Veranlassung.

Zu Absatz 2

Wurde die Prüfung erfolgreich abgelegt, ist dem Prüfling eine Bescheinigung nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen. Wurde die Prüfung hingegen nicht erfolgreich abgelegt, ist dem Prüfling darüber ein Bescheid auszuhändigen, in dem auch auf die Möglichkeit hinzuweisen ist, dass die Prüfung wiederholt werden kann.

Zu Absatz 3

Die Regelungen zum Prüfungsverfahren sind nicht abschließend. Es obliegt den Industrie- und Handelskammern im Rahmen ihrer Satzungshoheit, das Prüfungsverfahren durch ergänzende Regelungen weiter auszugestalten. § 32 Absatz 1 Satz 2 der Gewerbeordnung gilt entsprechend.

Zu § 7 (Befreiung von der Prüfungspflicht)

Die in § 7 genannten Personen sind von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit. Sie sind einem zertifizierten Verwalter insoweit gleichgestellt, als dass durch ihre Bestellung zur Verwalterin oder zum Verwalter der Anspruch jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG erfüllt wird.

Der Kreis der Personen, die von der Prüfung befreit sind, ist eng gefasst. Von der Prüfung befreit sind Personen, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, Immobilienkauffrauen bzw. Immobilienkaufmänner einschließlich Personen mit der Vorgängerausbildung Kauffrau bzw. Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Geprüfte Immobilienfachwirtinnen oder Geprüfte Immobilienfachwirte sowie Absolventen eines Hochschulstudiums mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft. Weitergehende Befreiungen würden dem Ziel, die Qualität der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen insgesamt zu erhöhen, nicht gerecht. Die Aufgaben- und Rechtsbereiche, die das Tätigkeitsfeld in der Wohnungseigentumsverwaltung prägen, haben sich in der Vergangenheit beständig erweitert. Die technische Entwicklung verlangt dauernde Fortbildung. Vor allem aber stellen die zum Teil tiefgreifenden Änderungen des Rechts durch die WEG-Reform auch erfahrene Verwalterinnen und Verwalter vor die Aufgabe, sich darin vertieft einzuarbeiten.

Als zertifizierter Verwalter dürfen sich die in § 7 genannten Personen nur dann bezeichnen, wenn sie die Prüfung nach § 3 abgelegt haben.

Zu § 8 (Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter)

Zu Absatz 1

Eine juristische Person oder eine Personengesellschaft darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn alle bei ihr unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Personen die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt haben. Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (vergleiche § 27 WEG). Dementsprechend müssten sich Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister), keine Prüfung ablegen, damit sich die juristische Person oder Personengesellschaft, bei der sie beschäftigt sind, als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf. Spiegelbildlich müssen 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. Die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, ist damit losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten. Im Streitfall kann es notwendig werden, die interne Organisation des Unternehmens offen zu legen, um den Personenkreis zu bestimmen, der unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist und damit eine Prüfung abzulegen hat.

Beschäftigte, die nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, stehen bei der Anwendung des § 8 grundsätzlich Beschäftigten gleich, die die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt haben. Die juristische Person bzw. Personengesellschaft darf sich deshalb grundsätzlich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn alle Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind, entweder die Prüfung erfolgreich abgelegt haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. 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.

Zu Absatz 2

Wenn bei einer juristischen Person oder in einer Personengesellschaft bei denjenigen Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind, die Anzahl der Personen, die lediglich nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, die Anzahl derjenigen überwiegt, die die Prüfung erfolgreich abgelegt haben, darf sich die juristische Person bzw. die Personengesellschaft zwar nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen, ist einem solchen aber gleichgestellt. Mit dieser Regelung wird mit Blick auf Bezeichnung und Gleichstellung eine weitgehende Gleichbehandlung zwischen Einzelunternehmen und juristischen Personen bzw. Personengesellschaften erreicht.

Juristische Personen und Personengesellschaften erhalten selbst kein Zertifikat. Um die Berechtigung, sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen zu dürfen, im Rechtsverkehr nachzuweisen, haben sie vielmehr auf die Zertifikate der bei ihnen beschäftigten Personen Bezug zu nehmen.

Zu § 9 (Inkrafttreten)

§ 9 regelt das Inkrafttreten der Verordnung. Weil das Inkrafttreten der Verordnung vor dem Hintergrund der Regelung in § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG keinen Einfluss auf Anwenderfreundlichkeit oder Erfüllungsaufwand hat, wird von einer Inkrafttretensregelung zum Quartalsbeginn abgesehen (vergleiche Ziff. I.4 des Arbeitsprogramms Bessere Rechtsetzung

und Bürokratieabbau 2018). Durch baldiges Inkrafttreten der Verordnung soll vielmehr Planungssicherheit für die Industrie- und Handelskammern geschaffen werden.

Zu Anlage 1 (Prüfungsgegenstände)

Die in Anlage 1 aufgeführten Prüfungsgegenstände orientieren sich an den Sachgebieten, die Gegenstand der Weiterbildungspflicht für Verwalterinnen und Verwalter nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung und in Anlage 1 zu § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung niedergelegt sind.

Zu Anlage 2 (Zertifikat über die erfolgreiche Ablegung einer Prüfung nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes)

Anlage 2 beinhaltet ein Muster für das zu erteilende Zertifikat. Anzugeben sind der Name und der Vorname des Prüflings, sein Geburtsdatum und -ort, der Tag des Abschlusses der Prüfung und die prüfende Industrie- und Handelskammer. Das Zertifikat ist von einer Vertreterin oder einem Vertreter des Prüfungsausschusses oder der Industrie- und Handelskammer zu unterzeichnen sowie zu siegeln oder zu stempeln.

