

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

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

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt

	Seite
Präambel	1
1	
Einleitung	2
2	
Im Einzelnen	3
2.1 Anerkennung "anderweitiger Qualifikationen"	3
2.2 Zertifizierung von juristischen Personen und Personengesellschaften	4
2.3 §§ 2, 5 ZertVerwV	5
2.4 § 6 Wiederholung der Prüfung und Prüfungsbescheinigung	5
2.5 VII. Befristung; Evaluierung	5

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

1 Einleitung

Am 01.12.2020 ist eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Kraft getreten. Neben einer Stärkung der Wohnungseigentümergeinschaft, der Ermöglichung der Online-Teilnahme an Versammlungen oder Änderungen im Bereich der baulichen Veränderungen, gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG zur ordnungsgemäßen Verwaltung.

Im Zusammenspiel mit §26a WEG dient der hier behandelte Entwurf einer Rechtsverordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) der Einführung bundesweit einheitlicher Qualitätsstandards. Zugleich ist § 26a WEG Ermächtigungsgrundlage. Die hier vorgelegte Verordnung orientiert sich eng an den Festlegungen nach § 26a Abs. 2 Satz 2 WEG, zu dem sich der GdW mit Stellungnahme vom 26. Mai 2020 umfassend geäußert hat.

Bei den im GdW organisierten Wohnungsunternehmen haben sich die Vorschriften in § 7 (Befreiung von der Prüfungspflicht) und § 8 (Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter) als diejenigen herausgestellt, die besonders kritisch betrachtet wurden. Insofern sind diese Vorschriften der nachfolgenden Stellungnahme vorangestellt, im Weiteren wird die Reihenfolge der in der Verordnung aufgeführten Paragraphen beibehalten.

Dies vorangestellt wird die Verordnung im Einzelnen wie folgt bewertet:

2 Im Einzelnen

2.1 Anerkennung "anderweitiger Qualifikationen"

Gemäß § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG können in einer Rechtsverordnung Bestimmungen festgelegt werden, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.

Die in § 7 normierte Befreiung von der Prüfungspflicht folgt § 26a WEG, verzichtet aber auf "einen vergleichbaren Berufsabschluss".

Als zertifizierter Verwalter dürfen sich also auch die in § 7 genannten Personen nur dann bezeichnen, wenn sie die Prüfung nach § 3 abgelegt haben, vgl. § 7 Satz 2 VO-E.

Durch diese gesetzliche Klarstellung ist - anders als *Drasto* in NZM 12/2021, 450, 455 meint, hinreichend klargelegt, dass die in § 7 benannten Personen sich eben nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen dürfen. Es bedarf einer Prüfung nach § 3 VO-E.

So werden die gesetzlich privilegierten Personen einem zertifizierten Verwalter "gleichgestellt", ihre Bestellung – und allein hierauf kommt es an – gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 19 Abs. 2 WEG. Insofern ist formal zwischen der Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a und der Befugnis zu unterscheiden, sich zertifizierter Verwalter nennen zu dürfen.

Die praktische Konsequenz dieser formal in der VO-E angelegten Trennung erscheint jedoch ausgesprochen unbefriedigend.

So erfolgt eine Ausnahme von der Prüfungspflicht gerade doch deshalb, da von den zur Prüfung befreiten Personengruppen angenommen wird, dass sie die entsprechenden Qualifikationen eines "zertifizierten Verwalters" per se durch ihre Ausbildung erfüllen.

Wer aber nicht die Bezeichnung "zertifizierter Verwalter" tragen darf, hat gegenüber denjenigen einen Wettbewerbsnachteil, die diese Bezeichnung führen dürfen. Dieser Wettbewerbsnachteil erscheint insofern nicht gerechtfertigt, da die Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau oder eines Hochschulabschlusses mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt weitaus höher zu bewerten sind, als diejenige zum zertifizierten Verwalter. Insofern müssen gerade diejenigen privilegierten Gruppen, die in Konkurrenz zum zertifizierten Verwalter treten, die Bezeichnung zertifizierter Verwalter tragen dürfen, hilfsweise muss die entsprechende Ausbildung dazu berechtigen, diese Bezeichnung tragen zu dürfen, was in den jeweiligen Ausbildungsverordnung klar zu stellen wäre.

Die Interessenlage eines Richters dürfte hier eine andere sein. Er wird nicht in Konkurrenz zu den hier genannten Gruppen stehen. Auch seine allein juristische Ausbildung könnte dagegen sprechen, ihn von der Prüfungspflicht zu befreien.

Nach alledem fordert der GdW,

dass die in § 7 genannten Personengruppen sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen dürfen,

hilfsweise die in Nr. 2 und 3 genannten Abschlüsse zum Tragen der Bezeichnung zertifizierter Verwalter gemäß der dortigen Prüfungsordnung berechtigen.

Aufgrund der Vergleichbarkeit wird weiter angeregt,

die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt/zur Immobilienfachwirtin inkl. drei Jahre Einstieg in die Berufspraxis und den Immobilienökonom/der Immobilienökonomin inkl. drei Jahre Einstieg in die Berufspraxis in den Katalog aufzunehmen.

2.2 Zertifizierung von juristischen Personen und Personengesellschaften

Gemäß § 8 VO-E dürfen sich juristische Personen und Personengesellschaften 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.

Die Vorschrift erscheint nicht sachgerecht. Mit der gewählten Lösung würden juristische Personen und Personengesellschaften in ein Abhängigkeitsverhältnis zu ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gelangen, wobei unklar bleibt, wie eine Situation aufzulösen ist, in der der/die zertifizierte unmittelbar tätige Mitarbeiter/Mitarbeiterin eine den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechende Maßnahme ergreifen will, sein/ihr Arbeitgeber aber eine anderweitige Weisung erteilt, vgl. *Drasto a.a.o.*, 454.

Auch erscheint es recht willkürlich, die Zertifizierung entweder von allen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern zu verlangen oder eben zur Hälfte, wenn der andere Mitarbeiterteil "gleichgestellt" ist. Dies erscheint auch nicht praxistgerecht. Entscheidend ist nicht die Anzahl, sondern die Qualifikation. Auch eine Person, die die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat oder diesen gleichgestellt ist, erscheint im Rahmen des § 8 VO-E ausreicht.

Insofern wird angeregt, dass § 8 ZertVerwV-E dahingehend geändert wird,

dass juristische Personen und Personengesellschaften eine verantwortliche Person benennen müssen, die für die Wohnungseigentumsverwaltung verantwortlich ist und insoweit keinen Einschränkungen oder Anweisungen unterliegen darf.

2.3 §§ 2, 5 ZertVerwV

Gemäß § 2 Abs. 1 kann die Prüfung vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet.

Mit der Übertragung der zuständigen Stelle auf die Industrie- und Handelskammer sollte jedoch eine Verpflichtung einhergehen, dass jede Industrie- und Handelskammer die Prüfung tatsächlich auch vornimmt. Ansonsten ist anzuregen, dass die Prüfung nicht nur vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden kann, sondern eben auch vor den entsprechenden Fachhochschulen, in denen die jeweilige Ausbildung erfolgt. Dies erscheint auch ohnehin sachgerecht.

Im Hinblick auf die an die Prüfer zu stellenden Anforderungen wird angeregt, neben der Sachkunde auch eine hinreichende berufliche Erfahrung, z. B. eine mehrjährige Berufserfahrung als WEG-Verwalter zu fordern.

Die in § 1 der Anlage aufgeführten Prüfungsgegenstände sind ausgesprochen umfangreich. Zweifel sind angebracht, dass es innerhalb der vorgesehenen Prüfungszeiten von 15 min oder 90 min gelingen kann, die Prüfungsgegenstände hinreichend abzufragen. Insoweit wird eine Gewichtung der Prüfungsschwerpunkte durch die Anlage 1 angeregt.

Weiter sollte zu § 5 eine Ausdifferenzierung des Prüfungsergebnisses erfolgen. Für die Vorbereitung auf einen weiteren Versuch sollte derjenige/diejenige, der/die nicht bestanden hat wissen, wo Schwachpunkte liegen.

2.4 § 6 Wiederholung der Prüfung und Prüfungsbescheinigung

Gemäß § 6 darf die Prüfung beliebig oft wiederholt werden.

Dies erscheint nicht verständlich. Spätestens nach der dritten nicht bestandenen Prüfung sollte eine Wiederholung verwehrt sein. Mindestens ist jedoch eine Karenzzeit einzufordern.

2.5 VII. Befristung; Evaluierung

Nach dem Entwurf soll die Evaluierung dieser Verordnung gemeinsam mit der Evaluierung des WEMoG erfolgen. Dies wäre erst sieben Jahre nach dem Inkrafttreten zum 1. Dezember 2020 der Fall.

Da gerade die Prüfungsverordnung den Anforderungen an die Praxis gerecht werden muss, sollte hier eine Offenheit bestehen.

Soll heißen: Die Prüfungsverordnung kann auch vorher evaluiert werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>