



wohnen im eigentum

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Entwurf

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

Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentum haben eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe und sie tragen Verantwortung für große Vermögenswerte. Ihre Tätigkeit und die ständig wachsenden Anforderungen an den Verwalterberuf erfordern Fachwissen, Handlungskompetenzen und fortlaufende Qualifizierung. Nichtsdestotrotz kann bislang jede Person ohne Vorkenntnisse den Verwalterberuf ausüben. Es ist lediglich eine Fortbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren gefordert.

Aus diesem Grund hat Wohnen im Eigentum (WiE) in seinen Stellungnahmen zum WEMoG die Einführung eines Sachkundenachweises als Einstieg in eine verbindliche Berufsausbildung für Verwalterinnen und Verwalter gefordert und begrüßt nicht nur die Einführung der Zertifizierung für diese Personen per Rechtsverordnung, sondern hält sie für unerlässlich, ja sogar überfällig.

I. Zusammenfassung

Als bundesweit aktiver Verbraucherschutzverband hält Wohnen im Eigentum (WiE) die Einführung einer Zertifizierung für gewerblich tätige Verwalterinnen und Verwalter für zwingend notwendig, um die Qualität der Verwalterleistungen insgesamt zu verbessern und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die Suche nach qualifizierten Verwalterinnen und Verwaltern zu erleichtern. Dies sieht WiE als einen ersten Schritt in Richtung eines anerkannten Ausbildungsberufs.

WiE nimmt auch positiv zur Kenntnis, dass keine Bestandsschutzregelung („Alte-Hasen-Regelung“) mit langen Übergangszeiten Eingang in den Verordnungsentwurf gefunden hat.

Damit das Gesetz seiner Zielsetzung – Vereinheitlichung und Erhöhung der Verwalterkompetenzen sowie Verbesserung des Verbraucherschutzes – tatsächlich gerecht wird – sieht der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) allerdings noch deutlichen Nachbesserungsbedarf am Verordnungsentwurf. Hier die wichtigsten Kernforderungen (alle Forderungen zum Nachbesserungsbedarf siehe Pkt IV):

- **Kompetenzüberprüfung, keine reine Wissensabfrage:** Zur Festlegung des Prüfungsgegenstands ist allein eine Auflistung der zu prüfenden Rechts- und Sachgebiete in keiner Weise ausreichend. Die Prüfung darf sich nicht auf eine Wissensabfrage beschränken, sondern muss eine Kompetenzüberprüfung beinhalten, damit auch die beruflichen Handlungsfähigkeiten beurteilt werden. Es wird auch kein Führerschein ausgestellt nur auf der Basis eines bestandenen Multiple-Choice-Tests.
Dazu sind bzw. ist bereits in der Verordnung - in Anlage 1 -
 - **inhaltliche Prüfungsschwerpunkte** festzulegen,
 - **wichtige berufliche Handlungsfelder** zu ergänzen,
 - eine Gewichtung der inhaltlichen Rechts- und Sachgebiete vorzunehmen,
- Eine **bundesweit einheitliche Regelung und Durchführung der Zertifizierung** sollte in der Verordnung auch als Vorgabe an die IHKs (DIHK) vorgegeben werden. Dies ist eine Grundvoraussetzung für einen einheitlichen Standard.
- **Keine Zertifizierung ohne Praxiserfahrung.** Als Voraussetzung für die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung muss eine einschlägige berufliche Praxis eingeführt werden (z.B. eine zweijährige Tätigkeit in der WEG-Verwaltung). Ansonsten kann jede Person ohne jegliche Berufs- und Praxiserfahrung die Prüfung ablegen und das Zertifikat erhalten. Die gleichen **Voraussetzungen müssen für die gleichgestellten Berufsgruppen gelten.**
- Als zertifiziert geltende **juristische Personen und Personengesellschaften müssen ihren Zertifizierungs-Status nachweisen.** Ihnen muss eine **Informationspflicht** diesbezüglicher betrieblicher Personaländerungen gegenüber den betroffenen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern auferlegt werden, Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer müssen ein **Auskunftsrecht** erhalten und es müssen **Sanktionen** eingeführt werden bei ordnungsrechtswidrigem Verhalten dieser Unternehmen.

- Die **Einführung eines Registers** bei den IHKs über zertifizierte Personen sowie juristische Personen und Personengesellschaften mit Zertifizierungs-Status wäre die optimale Maßnahme, um die Zertifizierung nachzuweisen.

Im Verordnungsentwurf fehlen all diese Vorgaben. Damit nutzt der Ordnungsgeber seine Spielräume zur Ausgestaltung der Zertifizierung und zur Festlegung allgemeiner Anforderungen an die Qualität der Verwaltungsleistungen nicht aus. Den IHKs (bzw. dem DIHK) wird damit enorm viel Freiraum und Verantwortung bei der Konkretisierung des Prüfungsgegenstandes und der Prüfung überlassen bzw. übergeben. Die Vorgaben zum Zertifizierungs-Status für juristische Personen und Personengesellschaften haben nur den Charakter von „Pro-Forma“-Regelungen, da sie von den betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften nicht überprüfbar sind.

Sollen sich die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer als Verbraucher auf dieses Zertifikat und die Gleichstellung „verlassen“ können, also Vertrauen in die Zertifizierung fassen können, dann sind diese Nachbesserungen erforderlich. Zumal es Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern nicht nur in der langjährigen Übergangszeit schwerfallen wird, zwischen zertifizierten Personen, gleichgestellten Berufsgruppen, Personengesellschaften mit Zertifizierungs-Status und nicht zertifizierten Verwalterinnen und Verwaltern zu unterscheiden. Wenn sich zertifizierte Personen nicht aufgrund der Prüfungsleistung und der erhöhten Qualität ihrer Dienstleistungen abheben, wird die Zertifizierung ein bürokratisches Konstrukt, das nicht hält, was es verspricht.

Fernziel muss ein anerkannter Ausbildungsberuf „Wohnungseigentumsverwalter/in“ sein. Dies kann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und des Regelungsbedarfs bis zum 1.12.2022 nicht realisiert werden. Es sollte aber spätestens bei der Evaluation des WEMoG auf der Agenda stehen.

II. Zielsetzung der Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung

Vereinheitlichung und Erhöhung der Qualität der Verwalterleistungen und Verbesserung des Verbraucherschutzes

Die Grundlagen für die Einführung einer Zertifizierung für gewerblich tätige Verwalter finden sich in § 19 Abs. 2 Nr. 6 und § 26a WEG.

Als Begründung für diese Neuregelung wird im WEMoG zu § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG angegeben, dass sich die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht haben:

„Der Rechtsausschuss erkennt, dass sich mit den beabsichtigten Änderungen des Wohnungseigentumsrechts die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöhen. Der zunehmende Bedarf an einer fachkundigen Verwaltung resultiert aber auch aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltungstätigkeit prägen.

Der Rechtsausschuss hält es daher für erforderlich, den Wohnungseigentümern das rechtliche Instrumentarium dafür bereit zu stellen, dass sie nach ihren Bedürfnissen und ihrem Ermessen die Verwaltung einer sach- und fachkundigen Person übertragen können.“ (BT-Drs 19/22634, S. 43)

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion begründet das Erfordernis der Zertifizierung von Verwaltern ergänzend, dass damit

„einerseits die Kompetenz der Hausverwaltung sichergestellt und andererseits schwarze Schafe vom Markt gedrängt würden.“ (BT-Drs 19/22634, S. 41)

Die Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe soll im Wesentlichen mit zwei konkreten Zielen erreicht werden:

Ziel ist zum einen die **Vereinheitlichung und Erhöhung der Qualität der Verwaltung**. Dazu heißt es in der Begründung zum Verordnungsentwurf, der sich sehr stark an der Gesetzesbegründung orientiert und die Zielsetzung ansonsten nicht weiter spezifiziert:

„Weitergehende Befreiungen würden dem Ziel, die Qualität der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen insgesamt zu erhöhen, nicht gerecht.“ (Verordnungsentwurf, S. 13)

Aus diesen Erläuterungen ist abzuleiten, dass es nicht das Ziel der Verordnung ist, eine Vereinheitlichung auf einem (nicht näher definierten) Mindestniveau einzuführen und zu gewährleisten, sondern einen höheren Standard zu erreichen, der allerdings ebenfalls nicht definiert wird.

Zum anderen ist das Ziel dieser Verordnung eine **Verbesserung des Verbraucherschutzes**. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sind in der ganz überwiegenden Mehrzahl Verbraucher und auch die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ist nach der BGH-Rechtsprechung Verbraucherin¹. D.h. mit der Zertifizierung gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG wird den Eigentümerinnen und Eigentümern ein Rechtsanspruch auf einen zertifizierten Verwalter gewährt. Sie sollen als Verbraucher einen angemessenen Standard bei der Verwaltung ihrer Eigentumswohnung erhalten und durchsetzen können.

Die im Verordnungsentwurf vorgesehenen Maßnahmen werden im Folgenden an dieser Zielsetzung gemessen.

¹ Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum im § 9a WEG wird dies auch in der Bundestags-Drucksache 19/18791, Seite 45, erwähnt: „Die Erwerber werden zudem dadurch geschützt, dass die Ein-Personen-Gemeinschaft (und damit auch jede WEG, Anm. von WiE) in der Regel Verbraucherin im Sinne des § 13 BGB ist und die von ihr geschlossenen Verträge deshalb den Verbraucherschützenden Vorschriften der §§ 305 ff. BGB genügen müssen.“

III. Im Einzelnen

Zu § 1 Zert-VerwV-E: Gegenstand der Prüfung:

Als Prüfungsgegenstand werden in Anlage 1 zu §1 ZertVerwV-E stichwort- und katalogartig die Themen bzw. Sachgebiete aufgelistet, die geprüft werden sollen. Die Liste entspricht der Liste der Sachgebiete, die Gegenstand der Weiterbildungspflicht für Verwalterinnen und Verwalter nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung sind und genauso in Anlage 1 zur Makler- und Bauträgerverordnung aufgeführt werden. Aufgezählt werden 4 Bereiche (Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Rechtliche Grundlagen, kaufmännische Grundlagen, technische Grundlagen) mit insgesamt 40 Sach- und Rechtsgebieten. Vorgaben zur Kompetenzüberprüfung sind nicht vorhanden, jedenfalls nicht ersichtlich.

Gemäß der Begründung des Verordnungsentwurfes soll diese reine Themenliste als Vorgabe an den DIHK ausreichen, damit der DIHK zusammen mit den IHKs daraus eine – wie auch immer geartete – Prüfungsordnung und einen Prüfaufgabenpool entwickeln kann. „Soweit die Verordnung das Prüfverfahren nicht abschließend regelt, verbleibt seine Gestaltung in der Hand der prüfenden Industrie- und Handelskammer.“ (Verordnungsentwurf, S. 9)

WiE-Stellungnahme:

Der Gegenstand der Prüfung ist unzureichend, weil zu knapp, zu unbestimmt und lediglich auf die schlagwortartige Auflistung von Fachbereichen beschränkt, entnommen der Anlage 1 zur MaBV. Es wird keine Gewichtung vorgenommen, welche Prüfungsbereiche vorrangig oder nachrangig zu behandeln sind, und es sind keinerlei Prüfungsziele formuliert.

Nach § 1 ZertVerwV-E wird anzunehmenderweise jede IHK (falls nicht einheitlich vom DIHK vorgegeben) selbst die Prüfungsschwerpunkte festlegen können, ob es bspw. einen seiner Prüfungsschwerpunkte auf die „Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer nach dem WEG“ oder auf „altersgerechte und barrierefreie Umbauten“ verlegt. Außerdem wird oder kann nach diesen Vorgaben die Prüfung allein aus einer Wissensabfrage bestehen, ohne dass die berufliche Handlungsfähigkeit bzw. -kompetenz geprüft wird. Diese Annahme drängt sich auch deshalb auf, da zur Prüfungszulassung keine berufliche Praxis nachgewiesen werden muss. Übertragen auf die Führerscheinprüfung würde dies bedeuten, dass Fahrschüler lediglich einen Multiple Choice Test absolvieren müssten, um eine Fahrerlaubnis zu erhalten.

Die Prüfung kann nach Ansicht von WiE nicht allein aus einer reinen Wissensabfrage bestehen, sondern muss auch eine Kompetenzüberprüfung beinhalten. Die Verwalterin oder der Verwalter muss durch die Prüfung nachweisen, dass sie nicht nur über Grund-**Wissen**, sondern auch über die berufliche **Handlungsfähigkeit** verfügt, um dieses (Grund)Wissen anzuwenden und umzusetzen. D.h. die zu prüfenden Personen müssen nicht nur theoretisch wissen, wie eine Eigentümerversammlung zu organisieren ist, sondern auch praktische also berufliche Erfahrungen nachweisen, wie Eigentümerversammlungen vorzubereiten, zu organisieren, zu moderieren und zu protokollieren, Beschlüsse zu formulieren, zu fassen und umzusetzen sind etc. Desweiteren benötigen sie dafür methodische Kompetenzen (z.B. Moderations- und Leitungstechniken) und kommunikative Fähigkeiten (z.B. Zuhören können, Konfliktmanagement). Oder: Sie müssen nicht nur wissen, welche Vorgaben

das WEG und die Rechtsprechung zur Jahresabrechnung machen, sondern auch, wie eine korrekte Buchführung zu erbringen und wie daraus eine ordnungsgemäße, nachvollziehbare Jahresabrechnung zu erstellen ist. Im Verordnungsentwurf fehlen dazu jegliche Vorgaben. Damit nutzt der Ordnungsgeber seine Spielräume zur Ausgestaltung der Zertifizierung und zur Festlegung allgemeiner Anforderungen an die Qualität der Verwaltungsleistungen nicht aus. Den IHKs (bzw. dem DIHK) wird demnach enorm viel Freiraum und Verantwortung bei der Konkretisierung des Prüfungsgegenstandes überlassen bzw. übergeben.

Aus Verbrauchersicht bzw. für den Verbraucherschutz ist das unbefriedigend. Da die Festlegung jeglicher Prüfungsziele fehlt, bleibt unklar, was für ein Wissens- und Kompetenzniveau – also Qualifikationsniveau – geprüft wird. Gleichwohl werden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer davon ausgehen, dass sie bei Bestellung einer Verwalterin oder eines Verwalters mit Zertifikat besonders qualifizierte und kompetente Fachpersonen gewählt haben, ohne dies überprüfen zu können. Auch ist davon auszugehen, dass zertifizierte Personen das Zertifikat zur Eigenwerbung einsetzen.

Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer müssen dem Zertifikat vertrauen können. In der vorliegenden Form umgesetzt, wird das Zertifikat für die Verwaltungen nur den bürokratischen Aufwand erhöhen und für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer nicht zu einem Garant für mehr Qualität bei den Verwaltungsleistungen. Die tatsächliche Qualifikation der verwaltenden Personen wird kaum oder nicht nachvollziehbar sein und im kritischsten Fall eine Kompetenz vortäuschen, die nicht gegeben ist.

WiE-Forderungen:

- Festlegung von **Voraussetzungen für die Zulassung zur Prüfung** (siehe WiE-Stellungnahme zu §§ 3,5 und 6 Zert-Verw-E)
- Festlegung von Vorgaben zur **Überprüfung der beruflichen Handlungskompetenz** (neben den Fach-Sachkompetenzen sind Methoden- und Kommunikationskompetenzen zu überprüfen)
- Neben der Auflistung der Rechts- und Sachgebiete sind in Anlage 1 auch **konkrete berufliche Handlungsfelder als Prüfungsgegenstand** aufzunehmen. Zu den wichtigsten gehören:
 - Erstellung von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung (in Anlage 1 genannt) und Vermögensbericht
 - Organisation, Durchführung, Moderation und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen
 - Formulierung von Beschlussanträgen
 - Einholung und Umsetzung von Beschlüssen
 - Erstellung von Protokollen und Führung der Beschluss-Sammlung
 - Erstellung und Fortschreibung mittel- und langfristiger Erhaltungspläne
 - Planung und Durchführung von baulichen Veränderungen sowie umfangreichen Sanierungsmaßnahmen von der Idee, über die Beschlussfassung(en) bis zur Fertigstellung
 - Mahnwesen (in Anlage 1 genannt)
 - Kooperation mit dem Verwaltungsbeirat

- **Gewichtung** der gelisteten Sach- und Rechtsbereiche. **Prüfungsschwerpunkte** müssen die Bereiche sein, die zum Kernbereich ordnungsmäßiger Verwaltung gehören., wie zum Beispiel die Eigentümerversammlung, die Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung etc.
- Festlegung von **Prüfungszielen** (Konkretisierung der in der Begründung zum WEG vorgegebenen allgemeinen Prüfungsziele)
- Festlegung eines **Qualifikationsniveaus** für die Prüfung

Zu § 2 ZertVerwV: Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss

Gemäß § 2 ZertVerwV-E soll die Prüfung vor jeder IHK abgelegt werden können, die eine solche Prüfung anbietet. Die IHK soll dafür einen Prüfungsausschuss einrichten. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses müssen auf den Prüfungsgebieten, für die sie zuständig sind, sachkundig sein und für die Mitwirkung im Prüfungsverfahren geeignet sein. Soweit die wichtigsten Vorgaben des § 2 ZertVerwV-E

In der Begründung zum ZertVerwV-E heißt es: „Um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen, ist eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfverfahrens und der Prüfgegenstände erforderlich.“ (ZertVerwV-E, S. 9) Diese Aussage bezieht sich wohl nur auf diese Rechtsverordnung, ist nicht als Vorgabe an die IHKs (DIHK) gerichtet.

WiE-Stellungnahme:

Eine bundesweite einheitliche Regelung ist eine wichtige Grundvoraussetzung für einen einheitlichen Standard. Es erschließt sich nicht, warum es in der Verordnung dazu keine Vorgabe für die weitere Ausgestaltung der Prüfgegenstände und des Prüfverfahrens für die IHKs und den DIHK gibt.

Zu §§ 3,5 und 6 ZertVerwV: Durchführung und Bewertung der Prüfung

Die Prüfung soll aus einer schriftlichen Prüfung mit einer Dauer von 90 Minuten und einer mündlichen Prüfung mit einer Dauer von 15 Minuten bestehen. Stichprobenartig soll das für die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften erforderliche Wissen somit in insgesamt 105 Minuten abgefragt werden.

Die Prüfung wird entweder bestanden oder nicht bestanden. Eine Benotung ist nicht vorgesehen.

Eine misslungene Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden. Wird die Prüfung bestanden, wird eine Bescheinigung gemäß Anlage 2 der Verordnung ausgestellt.

WiE-Stellungnahme:

Grundsätzlich fehlen hier Vorgaben zur Prüfungszulassung, also wer mit welcher Qualifikation und Berufserfahrung zur Zertifizierung zugelassen wird. Nach dem jetzigen Verordnungsentwurf könnte ein 18jähriger Schüler ohne jegliche Verwaltungserfahrung die Prüfung ablegen oder eine Immobilienwirtin, die nach dem Studium jahrelang nicht berufstätig war. Erhalten sie das Zertifikat aufgrund ihres theoretischen Wissens, gelten sie als qualifizierte Verwalterpersonen.

Außerdem erscheinen 15 Minuten mündliche Prüfung zur Ermittlung der beruflichen Handlungskompetenz als zu kurz. Prüfungskandidaten müssen ihre berufliche Handlungskompetenz anhand eines Fallbeispiels angemessen darstellen können. Sie müssen dazu das ihnen vorgetragene Fallbeispiel analysieren, reflektieren und Handlungsalternativen entwickeln können. 15 Minuten erscheinen dafür nicht ausreichend.

WiE-Forderungen:

- Als Zulassungsvoraussetzung für die Zertifizierung sollte eine einschlägige Berufserfahrung vorgegeben werden (z.B. eine zweijährige berufliche Praxis in der WEG-Verwaltung).
- Die mündliche Prüfung sollte auf 30 Minuten erhöht werden zur angemessenen Ermittlung der beruflichen Handlungsfähigkeit.

Zu § 7 Zert-Verw-E: Befreiung von der Prüfungspflicht

Einer zertifizierten Verwalterperson ist gleichgestellt, wer die Befähigung zum Richteramt hat (sog. „Volljuristen“) oder eine abgeschlossene Berufungsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (das ist die frühere Bezeichnung des Ausbildungsberufs Immobilienkaufmann/-kauffrau) oder einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt hat.

Die Begründung des Verordnungsentwurfes enthält keine Erläuterungen dazu, welche konkreten Hochschulabschlüsse mit „immobilien wirtschaftlichem Schwerpunkt“ unter § 7 der Verordnung fallen.

Eine gleichgestellte, sozusagen „privilegierte“ Person soll sich aber nicht zertifiziert nennen dürfen, solange sie nicht auch tatsächlich die Prüfung abgelegt und bestanden hat. Nach der Begründung des Verordnungsentwurfs (Zert-Verw-E, S. 12) ist der Kreis der gleichgestellten Personen bewusst eng gefasst, da weitergehende Befreiungen dem Ziel, die Qualität der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlage insgesamt zu erhöhen, nicht gerecht würde.

Der Verordnungsentwurf ordnet durch die Befreiung von der Prüfungspflicht die rechtliche Gleichstellung von Personen mit einer bestimmten Qualifikation gegenüber denjenigen mit Zertifizierung an. Die Begründung des Verordnungsentwurfs (Zert-Verw-E, S. 12) weist darauf hin, dass die Bestellung einer solchen Person den Anspruch der Eigentümer auf einen zertifizierten Verwalter oder Verwalterin gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG erfüllt.

WiE-Stellungnahme:

Die Gleichstellung sämtlicher Personen mit der Befähigung zum Richteramt (= Volljuristen) mit zertifizierten Verwalterpersonen ist allenfalls in Teilbereichen sachgerecht.

Zum einen erfordert die Übernahme der Verwaltungstätigkeit besondere Rechtskenntnisse.

Nach dem Verordnungsentwurf wird vorausgesetzt, dass jeder Jurist ab „Tag 1 nach Bestehen des 2. Staatsexamens“ ohne weiteren Nachweis in der Lage ist, die komplexe Materie des WEG-Rechts zu beherrschen. Es kann aber nur davon ausgegangen werden, dass diese Personen in der Lage sind, sich schnell in die fremde Rechtsmaterie einzuarbeiten.

Zum anderen vermittelt die Juristenausbildung keine kaufmännischen und (bau)technischen Kenntnisse. Die Befähigung zum Richteramt führt längst nicht dazu, dass Juristinnen oder Juristen eine korrekte Buchführung erbringen und eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung erstellen können. Sie werden im Regelfall auch keine bautechnischen Kenntnisse haben, die sie auf eine Stufe mit Immobilienkaufleuten stellen könnten.

Drittens stellt die Verordnung die Gleichstellung von Juristen allein auf den Abschluss des 2. Juristischen Staatsexamens ab. Es kommt nicht darauf an, wie lange der Abschluss zurückliegt oder ob die Person jemals als Juristin oder Jurist beruflich tätig war.

Diese Argumente weisen darauf hin, dass die Gleichstellung von Juristen noch weiter ausgestaltet bzw. eingeschränkt werden muss, zumal Verbraucher insbesondere Juristinnen und Juristen erfahrungsgemäß einen Vertrauensvorschuss entgegenbringen, der aufgrund der obigen Argumente nicht unbedingt gerechtfertigt ist.

Die Gleichstellung von Volljuristen ist auch keine zwingende Folge der Ermächtigung aus § 26a WEG. Nach dieser Ermächtigungsgrundlage

„**können** insbesondere festgelegt werden: [...] 4. Bestimmungen wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt [...] besitzen.“

Der Ordnungsgeber kann also diese Bestimmung umsetzen, muss das aber nicht. Er muss diese Personen nicht gleichstellen oder könnte auch nur eine Teilprivilegierung zulassen, wonach sie in einem Teilbereich eine Prüfung ablegen müssten. Ebenso wäre es möglich, Regelungen zum Nachweis einer Mindestzeit praktischer Berufsausübung zu treffen. Auch hier nutzt der Ordnungsgeber seinen Gestaltungsspielraum nicht aus. Hier sind weitere Vorgaben erforderlich, wie die Gleichstellung nachgewiesen und von den Wohnungseigentümergeinschaften nachgeprüft werden kann.

Gegen die Gleichstellung von Immobilienkaufleuten und Absolventen eines Hochschulstudiums mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt ist nichts einzuwenden, wenn sie entsprechende Berufserfahrung mitbringen.

WiE-Forderungen:

- Juristinnen und Juristen, Immobilienkaufleute und Absolventen eines immobilienwirtschaftlichen Hochschulstudiums sollten zumindest den betreffenden WEGs gegenüber eine **ein- bis zweijährige Praxiserfahrung** in der WEG-Verwaltung nachweisen müssen, ehe sie den zertifizierten Verwaltern gleichgestellt werden. Zur

erleichterten Nachprüfbarkeit und zur Schaffung von mehr Transparenz sollte diese Anforderung in die Verordnung mit aufgenommen werden.

- Juristen sollte in der Verordnung mindestens empfohlen werden, die Zertifizierung durchzuführen oder eine Prüfung in den fachfremden Bereichen (kaufmännischen und technischen Fachbereichen wie z.B. Buchhaltung, Erstellung Jahresabrechnung, Bautechnik etc.) bei der IHK abzulegen, um ihre Kompetenz dahingehend nachzuweisen.

Zu § 8 ZertVerwV: Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

Juristische Personen und Personengesellschaften (z.B. GmbHs) dürfen sich als „zertifizierte Verwalter“ bezeichnen, wenn all diejenigen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut sind, entweder die Zertifizierungsprüfung bestanden haben (§ 8 Abs. 1 Nr. 1) oder mindestens zur Hälfte die Prüfung bestanden haben und die anderen einem „zertifizierten Verwalter“ gleichgestellt sind (§ 8 Abs. 1 Nr. 2). Liegt keine dieser Voraussetzungen vor, darf sich eine juristische Person oder Personengesellschaft nicht als zertifizierte Verwaltung bezeichnen.

Die Frage, ob eine Person unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung bzw. der Objektbetreuung beschäftigt ist, soll nach der Begründung des Verordnungsentwurfes (Zert-Verw-E, S. 13), losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis beantwortet werden.

WiE-Stellungnahme

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass nach der Verordnung alle unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung beschäftigten Personen einer Verwaltungsgesellschaft entweder zertifiziert oder zertifizierten Personen gleichgestellt sein müssen. Diese Regelung ist grundsätzlich geeignet, die Qualität der WEG-Verwaltung zu verbessern, und sie ist aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die WEG-Verwaltung auch erforderlich.

Gleichwohl gibt es bei den Regelungen betreffs juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwaltungen erheblichen Anlass zur Kritik:

§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gewährt einen Rechtsanspruch auf einen „zertifizierten Verwalter“. Eine Personengesellschaft, die nicht mehr zertifizierten Verwalterpersonen gleichgestellt ist, dürfte demnach abberufen werden können, wenn dies von einer Eigentümerin oder einem Eigentümer verlangt wird. Allerdings setzt das die Kenntnis der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer von diesen betrieblichen Veränderungen voraus. Sie müssen erfahren (können), wenn die Voraussetzungen für die Zertifizierung oder Gleichstellung nicht mehr gegeben sind. Ein schwieriges, wenn nicht unmögliches Unterfangen bei Personalwechseln in Unternehmen, wenn es dafür keine verpflichtenden Vorgaben für die Unternehmen in der Verordnung gibt.

Ein Beispiel:

Wenn bei einer Verwaltungsgesellschaft mit der gleichen Anzahl zertifizierter und gleichgestellter Objektbetreuerinnen und -betreuer eine zertifizierte Person wegfällt (z.B. durch Kündigung, Renteneintritt) und niemand neu eingestellt wird, darf sich die Verwaltungsgesellschaft nicht mehr als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen, sondern wäre nur noch einer solchen gleichgestellt. Eine Abberufung wäre nach der Begründung des Verordnungsentwurfs somit nicht möglich, weil der Rechtsanspruch der Eigentümerinnen und Eigentümer aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG aufgrund der Gleichstellung weiter erfüllt wird.

Wird allerdings eine Person eingestellt, die weder zertifiziert noch gleichgestellt ist, würde die Verwaltungsgesellschaft auch nicht mehr als gleichgestellt gemäß § 8 Abs. 2 gelten, weil dann nicht mehr alle unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung Beschäftigten zertifiziert oder gleichgestellt sind. In diesem Fall werden die Eigentümerinnen und Eigentümer einen Anspruch auf Abberufung der Verwaltungsgesellschaft haben, wenn sie die Personengesellschaft gerade wegen ihres Zertifizierungsstatus bestellt haben. Voraussetzung für solche Erwägungen und einen solchen Beschlussantrag ist natürlich, dass sie davon Kenntnis erhalten.

Diese Regelung bleibt somit nur eine „pro forma“-Regelung, um den Vorgaben des § 26a Abs. 2 Nr. 3 WEGesetz nachzukommen, da sie keine Bestimmung zur Überprüfung der Verwaltungsgesellschaften durch die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vorsieht und keine Sanktionen vorgibt, wenn sich eine Verwaltung wahrheitswidrig als zertifiziert oder als gleichgestellt ausgibt. In der Begründung des Verordnungsentwurfes (ZertVerwV-E, S. 13) wird lediglich ausgeführt, dass es „im Streitfall notwendig werden [kann], die interne Organisation des Unternehmens offenzulegen“.

Auch hier nutzt der Verordnungsgeber seine Regelungs- und Gestaltungsmöglichkeiten nicht aus.

Die Durchsetzung des Rechtsanspruchs einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer auf einen „zertifizierten Verwalter“ setzt voraus, dass sie von der Veränderung Kenntnis erhalten. Dem Unternehmen sollte dann ggf. eine **Karenzzeit** gewährt werden, um durch Neueinstellung oder der Zertifizierung von Mitarbeitern die Voraussetzungen der Zertifizierung bzw. Gleichstellung wieder zu erfüllen.

Desweiteren sollte juristischen Personen und Personengesellschaften gelten: Wenn **geschäftsführende Personen** zwar keine WEG-Verwaltung, wohl aber fachliche Aufsichts- und Überwachungstätigkeiten übernehmen, muss gewährleistet sein, dass auch sie die entsprechende fachliche Qualifikation vorweisen. Diese Personen dürfen sich nicht „blind“ auf die Objektbetreuerinnen und -betreuer verlassen können. Für eine ordnungsmäßige Betriebsorganisation müssen geschäftsführende Personen Kenntnisse der WEG-Verwaltung besitzen, um überwachen zu können, ob die Verwalterinnen und Verwalter ihre Aufgaben ordnungsmäßig erfüllen. Gerade in mittelständischen Betrieben werden Probleme an die geschäftsführenden Personen als direkte Vorgesetzte herangetragen, um Einzelanweisungen zu erhalten, ohne dass diese selbst noch direkt als Verwalterin oder Verwalter tätig sind. Die fachlich

richtige Beurteilung durch diese geschäftsführenden Personen muss gewährleistet sein. Daraus folgt, dass solche geschäftsführenden Personen entweder zertifiziert sein sollten (das wäre vorzugswürdig) oder zu den gleichgestellten Personen zählen. Dementsprechend ist die Regelung in der Verordnung zu erweitern.

WiE-Forderungen:

Aus Gründen der Transparenz und des Verbraucherschutzes sollte für die betreffenden Wohnungseigentümergeinschaften stets Klarheit darüber herrschen, ob die juristischen Personen und Personengesellschaften die Voraussetzungen für das Führen der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ bzw. die Anforderungen an die Gleichstellung mit „zertifizierten Verwaltern“ erfüllen. Dazu mehrere Vorschläge:

- Einführung einer **Registrierungspflicht für juristische Personen und Personengesellschaften bei der zuständigen IHK**, verbunden mit der Pflicht, Veränderungen dorthin mitzuteilen. Eigentümer müssen berechtigt sein, in dieses Register Einsicht zu nehmen. (bestmöglicher Vorschlag)
- **6 Monate Karenzzeit für Verwaltungsunternehmen**, um die Zertifizierung bzw. Gleichstellung wieder zu erreichen. Innerhalb dieser Zeit besteht kein Anspruch einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer auf Abberufung der Verwaltung wegen Verletzung des Anspruchs aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG.
- **Informationspflicht** für juristische Personen und Personengesellschaften gegenüber den sie verwaltenden WEGs, diese unaufgefordert über Veränderungen zu informieren, die sich auf die Zertifizierung auswirken.
- **Auskunftsrecht der betroffenen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer**
- Verstöße gegen die Registrierungs- bzw. Informationspflicht sollten durch **ordnungswidrigkeitsrechtliche Sanktionen** geahndet werden können.
- Wollen Geschäftsführungen von juristischen Personen den Zertifizierungs-Status für ihr Unternehmen geltend machen, sollten sie persönlich entweder zertifiziert oder gleichgestellt sein, wenn sie die fachliche Aufsicht über die Objektbetreuerinnen und -betreuer ausüben. Ist der Zertifizierungs-Status nicht gegeben bzw. ist die Voraussetzung einer Gleichstellung in diesen Fällen nicht erfüllt, kann die juristische Person sich nicht als zertifiziert oder gleichgestellt bezeichnen.

IV. Der Nachbesserungsbedarf im Einzelnen

(alle Forderungen zusammengestellt)

- Festlegung von **Voraussetzungen für die Prüfungszulassung**, wie z.B. eine einschlägige berufliche Praxis (z.B. eine zweijährige Beschäftigung in der WEG-Verwaltung). Sonst kann jede Person ohne jegliche Berufs- und Praxiserfahrung die Prüfung ablegen und das Zertifikat erhalten.
- Die Prüfung darf nicht nur aus einer Wissensabfrage bestehen, sondern es müssen berufliche Handlungsfähigkeiten (Sach-, Methoden- und Kommunikationskompetenzen) überprüft werden.

- Es ist eine **Gewichtung** der in Anlage 1 zur ZertVerwV-E gelisteten Sach- und Rechtsbereiche vorzunehmen. **Prüfungsschwerpunkte** müssen bereits in der Anlage zur Verordnung festgelegt werden. In Anlage 1 zur Verordnung sind auch **Vorgaben zur Überprüfung der beruflichen Handlungskompetenz** festzulegen.
- Die **Prüfungsziele** sind genauer zu bestimmen (Konkretisierung der in der Begründung zum WEG vorgegebenen allgemeinen Prüfungsziele).
- Eine **bundesweite einheitliche Regelung** der Zertifizierung ist eine wichtige Grundvoraussetzung für einen einheitlichen Standard. Diese Vorgabe sollte zur Klarstellung – z.B. als Anweisung zur Aufstellung eines Rahmenplans an den DIHK – in die Verordnung mit aufgenommen werden. Zu konkretisieren sind darin die Voraussetzungen zur Prüfungszulassung, die Prüfungsgegenstände (Fachkenntnis und Handlungsfähigkeiten, Gewichtung), Vorgaben zur Durchführung der Prüfung, die Anforderungen an die Prüfer usw. Das Prüfungsergebnis sollte ggf. differenzierter sein als nur „Bestanden“ und „Nicht-Bestanden“.
- Die **mündliche Prüfung** sollte auf 30 Minuten erweitert werden, damit hier die beruflichen Handlungs-, Methoden- und Kommunikationskompetenzen angemessen überprüft werden können.
- Die **Gleichstellung bestimmter Berufsgruppen** (Volljuristen, Immobilienkaufleute, Hochschulabsolventen mit einem immobilienwirtschaftlichen Studienschwerpunkt) mit zertifizierten Verwalter-Personen sollte nicht allein an den Abschluss der Ausbildung geknüpft sein. Juristinnen, Juristen, Hochschulabsolventen und Immobilienkaufleute müssen gegenüber den WEGs eine einschlägige Berufspraxis (z.B. ein- bis zweijährige Praxiserfahrung in der WEG-Verwaltung) nachweisen, ehe sie den zertifizierten Verwalter-Personen gleichgestellt werden. Außerdem sollten Juristinnen und Juristen eine Prüfung in den fachfremden Bereichen (kaufmännischen und technischen Fachbereichen wie z.B. Buchhaltung, Erstellung Jahresabrechnung, Bautechnik etc.) durchführen oder sich zertifizieren lassen.
- Wollen **juristische Personen und Personengesellschaften (z.B. GmbHs) als zertifizierte Verwaltungen** auftreten, dann müssen sich auch die geschäftsführenden Personen zertifizieren lassen oder gleichgestellt sein, wenn sie die Fachaufsicht über die Objektbetreuerinnen und -betreuer wahrnehmen.
- Zertifizierten Verwaltungen (juristische Personen und Personengesellschaften) muss eine **Informationspflicht** gegenüber den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern auferlegt werden, damit diese erfahren, wenn – z.B. aufgrund von Mitarbeiterwechseln – die Zertifizierungsvorgaben nicht mehr gegeben sind.
- Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer müssen ein jederzeitiges **Auskunftsrecht** über den Sachstand zum Zertifikat bzw. zur Gleichstellung von juristischen Personen und Personengesellschaften erhalten.
- Sinnvoll wäre die **Einführung eines Registers** bei den IHKs über die Zertifizierung der Verwalterinnen, Verwalter und Verwaltungsgesellschaften.
- Für Verstöße gegen die Verordnung sind Sanktionen als bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeiten einzuführen, z.B. wenn sich eine Verwalter-Person wahrheitswidrig als zertifiziert oder „zertifizierten Verwaltern“ gleichgestellt ausgibt oder ein Verwaltungsunternehmen nicht mehr die Anforderungen an die Zertifizierung einhält.

- Wünschenswert wären freiwillige erweiterte Fortbildungsempfehlungen für zertifizierte und gleichgestellte Verwalter-Personen. Die Fortbildungspflicht nach § 34c GewO i.V.m. § 15b MaBV ist insgesamt unzureichend.

Fernziel muss ein eigener anerkannter Ausbildungsberuf „Wohnungseigentumsverwalter/in“ sein. Dies kann bis zum 01.12.2022 nicht realisiert werden. Es sollte aber spätestens im Rahmen der Evaluierung des WEMoG auf der Agenda stehen.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: Juni 2021

Wohnen im Eigentum (WiE) ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften und Online-Vorträgen durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung. Weitere Informationen: wohnen-im-eigentum.de