



wohnen im eigentum

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Entwurf

einer Regelung zur Änderung des § 48 Abs. 4 Satz 1 WEG
(Verschiebung des zertifizierten Verwalters um ein Jahr)
(Stand 29.08.2022)

Vorbemerkung

Zunächst nehmen wir mit Erstaunen zur Kenntnis, dass die geplante Verlängerung der Übergangsfrist so kurzfristig beschlossen werden soll.

Soweit sich aus der Begründung für den Entwurf ergibt, dass es nicht möglich erscheint, alle Verwalter, die die Prüfung ablegen wollen, bis zum 01.12.2022 zu prüfen, begründet das für sich genommen keinen Engpass. Ein Engpass würde dann bestehen, wenn Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs), die einen zertifizierten Verwalter verlangen, keinen bekommen könnten. Insoweit entsteht hier der Eindruck, dass die Interessen der Verwalter höher bewertet werden als die Interessen der Wohnungseigentümer*innen und WEGs.

Zusammenfassung

Gegen die Verlängerung der Übergangsfrist bestehen seitens WiE allerdings keine grundsätzlichen Bedenken.

Soweit die Frist für die Zertifizierung verlängert wird, könnte diese Zeit jedoch dafür genutzt werden, die VerwZertV im Hinblick auf Effektivität und Umsetzung nochmals kritisch zu überprüfen.

Nach der Auffassung von WiE kann die Zertifizierung nur ein Zwischenschritt auf dem Weg zu einem anerkannten Ausbildungsberuf „Wohnungseigentumsverwalter*in“ sein.

Anmerkungen und Kritik im Einzelnen

In § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEGesetz wird die Bestellung eines zertifizierten Verwalters als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung definiert. Daraus ergibt sich – sofern eine Eigentümer*in (bzw. bei weniger als 9 Sondereigentumseinheiten mindestens 1/3 der Eigentümer*innen) dies fordert –, ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung durch die Gemeinschaft.

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters ist damit ein binnenrechtlicher Anspruch im Verhältnis zwischen Eigentümer*innen und rechtsfähiger WEG. Liegen die Voraussetzungen vor, soll nur die entsprechende Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Die ablehnende Beschlussfassung entspräche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und der Anspruch könnte gerichtlich durch die Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden.

Auch bei rein zivilrechtlichen Ansprüchen hat der Staat darauf hinzuwirken, dass sie grundsätzlich erfüllbar sind. Sieht das WEGesetz einen Rechtsanspruch auf einen zertifizierten Verwalter vor, hat der Gesetzgeber auch dafür zu sorgen, dass die WEGs diesen Anspruch erfüllen können.

Erfordert die Erfüllung vorgeschaltete Regelungen, hat der Staat Maßnahmen zu ergreifen, mit denen diese Regelungen umgesetzt werden können. Wenn sich ein Anspruch – wie hier – auf die Erfüllung von Aufgaben durch geeignete Personen richtet, müssen nicht nur die Kriterien feststehen, die diese Personen mitbringen müssen. Es muss zudem rechtzeitig ein Prüfungssystem etabliert werden, mit dem diese Personen nachweisen können, dass sie die Qualifikation erfüllen.

Sofern die Prüfungskapazitäten nicht ausreichen, um den Anspruch der Eigentümer*innen auf die Bestellung zertifizierter Verwalter umzusetzen, ist eine Anpassung der Übergangsfrist sinnvoll. Ansonsten besteht das Risiko, dass WEGs sich einem Anspruch der Eigentümer*innen ausgesetzt sehen, den sie mangels einer Auswahl zertifizierter Verwalter nicht erfüllen können.

Da bei der Bestellung eines Verwalters nach der ständigen Rechtsprechung mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen sind, muss auch darauf hingewirkt werden, dass eine Auswahl überhaupt möglich ist.

Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass gerade kleine WEGs nach unserer Erfahrung immer größere Schwierigkeiten haben, überhaupt Verwaltungsunternehmen zu finden, die bereit sind, sich bestellen zu lassen. Ist also keine ausreichende Zahl an zertifizierten Verwaltern verfügbar, hätten diese WEGs erst recht das Nachsehen.

Diese Argumente sprechen grundsätzlich dafür, den Rechtsanspruch erst dann zu gewähren, wenn seine Erfüllung auch sichergestellt ist. Aufgrund dessen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken an einer Verschiebung der Übergangsfrist um 1 Jahr.

Gleichwohl bietet die Verschiebung Anlass, auf die von uns bereits in der Stellungnahme vom 12.07.2022 zum Entwurf der Rechtsverordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung, VerwZertV) geäußerte Kritik hinzuweisen, die vollumfänglich erhalten bleibt. Das Rechtsinstitut des zertifizierten Verwalters ist in seiner aktuellen Ausgestaltung kaum geeignet, die Situation der WEGs und die Qualität der Verwalter nachhaltig zu verbessern. Hier nochmals die Kernpunkte unserer Kritik:

- Die Prüfung ist eine reine Wissensabfrage, keine Kompetenzüberprüfung.
- Es ist keine berufliche Erfahrung erforderlich. Voraussetzung für die Zertifizierung sollte der Nachweis eines Mindestmaßes an Praxiserfahrung sein.
- Es muss eine effektive Möglichkeit bestehen, wie Eigentümer*innen und WEGs prüfen können, ob juristische Personen und Personengesellschaften sich zu Recht als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Es fehlt an einer Informationspflicht bzw. einem mit Sanktionen durchsetzbaren Auskunftsrecht.
- Bei den IHKs sollte ein Register über die zertifizierten Personen eingeführt werden.
- Alle Volljuristen und sonstige gleichgestellte Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, ohne die Prüfung abzulegen und auch ohne praktische Erfahrung zu haben.

Sofern die Verschiebung der Einführung des zertifizierten Verwalters um 1 Jahr beschlossen wird, bietet das die Gelegenheit, die Prüfungsvoraussetzungen und die Voraussetzungen für das Führen der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ nachzuschärfen.

Insbesondere der unterste Kritikpunkt ist im Rahmen des Erlasses der Verordnung im Vergleich zum vorausgehenden Verordnungsentwurf im Bundesrat „verwässert“ worden. Die Zertifizierung wurde dadurch nochmals abgewertet.

Der „zertifizierte Verwalter“ kann nach Auffassung von WiE nur ein Zwischenschritt sein. Ziel muss es sein, einen anerkannten Ausbildungsberuf „Wohnungseigentumsverwalter*in“ zu schaffen.

Im Übrigen würden wir uns als Verband wünschen, wenn im Rahmen der Erstellung der Lehrpläne und Prüfungsfragen für die Zertifizierung nicht nur die Verwalterverbände, sondern auch auf die Verbraucherschutzverbände konsultiert würden.

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

Stand: 29.08.2022

Wohnen im Eigentum 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*innen unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, umfangreichen Informationsmaterialien sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen, WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen finden Sie auf der Website des Vereins unter www.wohnen-im-eigentum.de