



STELLUNGNAHME

Berlin, Juli 2021

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

1. Allgemeines

Haus & Grund Deutschland hat sich bereits im Gesetzgebungsverfahren zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz für Regelungen zur Qualifikation von Immobilienverwaltern eingesetzt und begrüßt grundsätzlich die Pflicht zur Zertifizierung.

Für viele Bürger stellt die eigene Immobilie den größten Teil des Vermögens und einen wichtigen Teil der Altersvorsorge dar. Oftmals verschulden sich Haushalte in großem Umfang, um den Erwerb der eigenen Immobilie zu finanzieren. Für diese Personen ist es existenziell wichtig, dass ihre Immobilie richtig verwaltet wird. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass es einigen Immobilienverwaltern an Fachwissen fehlt, eine Immobilie sachgerecht zu verwalten. Auch die Einführung der Fortbildungspflicht 2018 hat diesbezüglich keine Abhilfe geschaffen und konnte es auch nicht.

Die nun im Rahmen der WEG-Reform eingeführte Zertifizierungspflicht für WEG-Verwalter ist notwendig und richtig.

Aber auch die im Gesetz vorgesehene Pflicht, Ausnahmen von der Zertifizierungspflicht zu schaffen, ist richtig, da bereits jetzt viele Verwalter umfassend qualifiziert sind und gute Arbeit leisten. Der Verordnungsentwurf setzt dies zwar um, geht nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland jedoch nicht weit genug.

Grundsätzlich wird kritisiert, dass der Verordnungsentwurf lediglich rudimentäre Ansprüche an die Zertifizierung normiert. Dies wird dem Ziel, eine umfassende, unabhängige und hochwertige Zertifizierung von Immobilienverwaltern zu schaffen, nicht gerecht. Damit wird wiederum der Schutz der Eigentümer, was Ziel des § 26a WEG ist, nicht erreicht. Es fehlen Regelungen zur Besetzung der Prüfungsausschüsse, dem Aufbau und dem Umfang der Prüfung sowie der jeweiligen Bewertung.

Auch die Behandlung juristischer Personen im Rahmen der Zertifizierung und Anerkennung ist nicht ausgereift und praxisfern. Hier bedarf es dringend Nachbesserungen.

2. Im Einzelnen

§ 19 Abs. 2 WEG sieht vor, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung in der Regel ein zertifizierter Verwalter zur Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage zu bestellen ist, womit ein einzelner Wohnungseigentümer dies verlangen kann. § 26a WEG definiert sodann, wer die Bezeichnung des zertifizierten Verwalters führen darf und ermächtigt das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, nähere Bestimmungen im Rahmen einer Rechtsverordnung zu erlassen.

Mit Vorlage dieses Verordnungsentwurfs setzt das BMJV dies um. Allerdings werden hierbei die Regelungen des § 26a WEG lediglich in eine Verordnung überführt, sie werden aber nur minimal bis gar nicht weiter ausgeführt. Konkretisierungen der Zertifizierungspflicht gibt es nur rudimentär. Die Regelungen sind offengehalten und bedürfen der Ausfüllung durch die jeweiligen Industrie- und Handelskammern.

Insbesondere kritisiert Haus & Grund Deutschland, dass die Verordnung nur den Abschluss der Zertifizierung normiert – nämlich die Prüfung an sich. Für junge, unerfahrene und noch nicht lange tätige Verwalter muss Prüfungsvoraussetzung die Teilnahme an Lehrgängen oder ähnlichen Veranstaltungen sein. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Verwalter das nötige Fachwissen erhalten und nicht nur mit Glück eine Prüfung bestehen. Die 20 Stunden Fortbildungspflicht alle drei Jahre ist dafür nicht ausreichend; kann sie doch gar nicht den notwendigen Umfang an Wissen vermitteln. Erfahrenen Verwaltern käme an dieser Stelle eine „Alte Hasen“-Regelung zugute; sie könnten direkt zur Prüfung zugelassen werden.

§ 1 Gegenstand der Prüfung

§ 1 des Verordnungsentwurfs soll beschreiben, was Gegenstand der Prüfung ist, und verweist dafür auf die dem Entwurf beigefügte Anlage 1. Diese enthält eine abschließende Aufzählung von Rechtsgebieten. Insgesamt erinnert die Aufzählung aber stark an ein Inhaltsverzeichnis eines Immobilienhandbuchs. Es werden lediglich Themenüberschriften stichwortartig aufgeführt, ohne diese mit Inhalten oder Quoten zu versehen.

Haus & Grund Deutschland empfiehlt, an dieser Stelle zu konkretisieren, um eine einheitliche und vergleichbare Prüfung an allen Industrie- und Handelskammern zu erreichen.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die Themenschwerpunkte richtig gesetzt und ihrer Bedeutung angemessen berücksichtigt werden.

Zudem ist die Aufzählung in der im Entwurf stehenden Fassung nicht vollständig. Beispielsweise fehlt als Themenschwerpunkt das Bauträgervertragsrecht, welches jedoch bei der Gründung von Wohnungseigentumsanlagen von großer Bedeutung ist. Auch das Datenschutzrecht wird nicht aufgeführt, was jedoch in der verwaltenden Tätigkeit immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die Aufzählung ist dementsprechend zu erweitern. Um eine stetige Anpassung der Prüfungsinhalte an aktuelle Begebenheiten zu ermöglichen, sollte die Aufzählung zudem nicht abschließend sein oder um den Punkt „weitere aktuelle Themen aus Recht und Praxis“ ergänzt werden.

§ 2 zuständige Stelle und Prüfungsausschuss

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Industrie- und Handelskammern die Zertifizierungen der Verwalter übernehmen. Damit wird sichergestellt, dass eine sachgerechte und objektive Prüfung abgenommen wird, die bei einer entsprechenden Anpassung des § 1 den erforderlichen Anforderungen entspricht. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum es den örtlichen Industrie- und Handelskammern überlassen wird zu entscheiden, ob eine Zertifizierung angeboten wird oder nicht. Das Ablegen der Prüfung wird damit unnötig erschwert. Verwalter müssen – wenn die örtliche IHK keine Prüfungen anbietet – unnötig weite Wege auf sich nehmen. Dies senkt nicht nur die Akzeptanz der Zertifizierungspflicht, sondern kostet die Verwalter unnötig viel Zeit und Geld.

Zum anderen ist nicht ersichtlich, warum die Prüfung für den zertifizierten Verwalter deutschlandweit an jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden darf. Gerade Letzteres birgt die Gefahr, dass Verwalter an einer IHK ihre Prüfung ablegen, welche den Ruf hat, eine einfache Prüfung zu stellen. Dies kann nicht im Sinne der §§ 19 und 26a WEG sein. Zielführender wäre, die Prüfung an der örtlichen IHK ablegen zu müssen und einheitliche Kriterien festzulegen. Nur so entsteht kein Prüfungstourismus und kann gleichzeitig der Schutzzweck der Normen, die Eigentümer zu schützen, erfüllt werden.

§ 2 schreibt letztlich lediglich vor, dass mindestens ein Prüfungsausschuss durch die jeweiligen IHKs zu bilden ist, wenn Zertifizierungen erfolgen. Wie viele Mitglieder ein solcher Ausschuss haben soll, welche Qualifikationen die Prüfer mitbringen müssen und wie diese ausgewählt werden, bleibt offen. Damit kann, wie bereits ausgeführt, eine einheitliche und hochwertige Zertifizierung nicht sichergestellt werden. Insbesondere die Qualifikation der Ausschussmitglieder sollte konkret normiert und an den Prüfungsinhalten ausgerichtet werden. Der Verweis auf Sachkunde bei den Prüfern genügt insofern nicht.

§ 3 – § 6 Durchführung, Bewertung und Wiederholung der Prüfung

Der Verordnungsentwurf sieht in § 3 vor, dass sich die Prüfung aus einem mündlichen und einem schriftlichen Teil zusammensetzt. Letzterer soll mindestens 90 Minuten und der mündliche Teil mindestens 15 Minuten pro Prüfling lang sein, wobei insgesamt fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden können.

Dieser Ansatz ist zwar gut; es fehlen jedoch Regelungen zu weiteren entscheidenden Fragen. Es bleibt bisher offen, in welchem Verhältnis die schriftliche und die mündliche Prüfung stehen. Zwar weichen die Mindestzeiträume, die die jeweiligen Prüfungen zu dauern haben, deutlich voneinander ab. Da es sich jedoch nur um „Mindestangaben“ handelt, kann jede IHK auch eine eigene Aufteilung festlegen, was somit auch einen unterschiedlichen Bewertungsmaßstab zur Folge haben kann. Im Sinne der Gleichwertigkeit der Zertifizierungen sollten hier Konkretisierungen vorgenommen und Zeiten und Quoten vorgegeben werden.

§ 3 sieht vor, dass der schriftliche Prüfungsteil mit unterschiedlichen Medien durchgeführt werden kann. Dies mag im Sinne der Digitalisierung sein. Haus & Grund Deutschland gibt jedoch zu bedenken, dass zum Beispiel durch Online-Prüfungen nicht sichergestellt werden kann, dass auch der richtige Prüfling die Prüfung absolviert. Dies ist jedoch zwingend erforderlich. Wir schlagen daher vor, dass die Prüfung in Präsenz abgenommen und überwacht werden muss. Sollten dennoch Online-Prüfungen vorgesehen werden, muss zumindest irgendwie sichergestellt werden, dass der Prüfling während der gesamten Dauer der Prüfung persönlich anwesend ist und sich nicht vertreten lässt.

Zwar plädiert auch Haus & Grund Deutschland dafür, die Zertifizierung möglichst unbürokratisch durchzuführen. Es ist jedoch nicht sachdienlich, wenn die Prüfung zu einer Farce avanciert und das Ablegen der Prüfung letztlich nur einen Zeitverlust darstellt. Wenn dieser ganze Aufwand betrieben wird, dann ist es essenziell, dass diese Zertifizierung den Namen Prüfung auch verdient und am Ende auch nur derjenige Verwalter eine Zertifizierung erhält, der über das benötigte Fachwissen verfügt.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die nicht beschränkte Wiederholungsmöglichkeit der Prüfung ebenso nicht zu einer wertigen Zertifizierung beiträgt. Vielmehr bedarf es einer Beschränkung der Anzahl von Prüfungen. Der Verordnungsersteller weist zwar darauf hin, dass kein Grund ersichtlich ist, die Möglichkeit des Ablegens der Prüfung einzuschränken. Es wäre aber zumindest möglich, Karenzzeiten und Auflagen einzubauen. So kann ein Verwalter, der die Prüfung beispielsweise nach zwei Versuchen nicht besteht, einen erneuten Versuch in ein oder zwei Jahren vornehmen, wenn er einen Lehrgang zum Thema besucht hat. Dies wäre eine Möglichkeit, die Prüfungswiederholungen einzuschränken, ohne die Verwalter vor Existenzverluste zu stellen.

§ 7 Befreiung von der Prüfungspflicht

§ 7 enthält, wie von § 26a WEG vorgegeben, Ausnahmen von der Prüfungspflicht für bestimmte Berufsgruppen. Danach gelten Immobilienkauffrauen und -männer, Volljuristen, Kauffrauen und -männer der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Personen mit einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt als den zertifizierten Verwaltern gleichwertig und können der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechend die WEG-Verwaltung übernehmen. Dieser Paragraph ist aber nicht umfassend genug. Die abschließende, sehr klein gehaltene Aufzählung derjenigen Berufsgruppen, die dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, bleibt sogar hinter der Ermächtigungsgrundlage des § 26a WEG zurück. Dieser sieht nämlich vor, dass insbesondere auch Berufstätige mit vergleichbarem Berufsabschluss als gleichwertig angesehen werden können. Es ist unerlässlich § 7 dahingehend zu ergänzen und somit weiteren Berufsgruppen Zugang zu dieser Erleichterung zu gewähren. Zwar sollte mit dieser Ausnahme nicht inflationär umgegangen werden; Berufsgruppen, die jedoch eindeutig über die erforderlichen Kenntnisse verfügen, dürfen aber nicht außen vor bleiben.

Zudem sollte der letzte Satz des § 7 gestrichen werden, um es auch den gleichgestellten Berufsgruppen zu ermöglichen, sich „zertifizierter Verwalter“ zu nennen. Bisher ist das nämlich nur denjenigen Verwaltern vorbehalten, die die Prüfung abgelegt haben. Dies steht in keinem Verhältnis, da diese Berufsgruppen gerade deshalb aus der Prüfungspflicht herausgenommen sind, da sie über höhere Qualifikationen verfügen als Verwalter, die lediglich die einmalige Zertifizierung abgelegt haben. Insbesondere um den Wettbewerb nicht zu verzerren, muss auch für diese anerkannten Berufsgruppen auf Antrag ein Zertifikat ausgestellt werden. Denn Wohnungseigentümer, die häufig nicht so tief in Gesetzen und Verordnungen eingearbeitet sind, werden im Zweifel nur den Begriff des zertifizierten Verwalters kennen, und nicht wissen, welche Berufsgruppen diesen gleichgestellt sind. Die Handelskammern handhaben dies auch in anderen Berufszertifizierungen auf diese Weise. Es bedarf einzig einer gesetzlichen Grundlage.

§ 8 Juristische Personen

Die Regelung zu den juristischen Personen ist nicht praxistauglich und muss dringend angepasst werden.

Zwar ist es begrüßenswert, dass auch juristischen Personen das Führen des „zertifizierten Verwalters“ gestattet wird. Die rechtliche Ausgestaltung ist jedoch nicht umsetzbar und führt zu Unsicherheiten und Abhängigkeiten, die nicht im Sinne des Entwurfserstellers sein können.

Eine Zertifizierung soll immer dann möglich sein, wenn mindestens die Hälfte der unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung befassten Verwalter die Zertifizierung erlangt hat und die andere Hälfte den zertifizierten Verwaltern gleichgestellt ist. Fehlt nur ein zertifizierter Verwalter, kann die Gesellschaft sich nicht mehr „zertifizierter Verwalter“ nennen. Die juristische Person gerät somit massiv in die Abhängigkeit der Mitarbeiter, da diese es in der Hand haben, der Gesellschaft zumindest Steine in den Weg zu legen. Gleichzeitig klärt der Verordnungsentwurf nicht, was unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung befasste Verwalter sind. Es scheint streitanfällig, wenn nicht konkret geklärt wird, ab welchem Arbeitsumfang Verwalter darunterfallen.

Sinnvoller wäre es, neben den Mitarbeitern auch die Vorgesetzten und Geschäftsführer in die Zertifizierungspflicht einzubeziehen und die Titulierung der Gesellschaft allein von deren Zertifizierung abhängig zu machen. Damit wäre einem ständigen Hin und Her zwischen Zertifizierung und Nichtzertifizierung zumindest ein wenig Einhalt geboten und angestellte Verwalter hätten es nicht in der Hand, über die Bezeichnung der Gesellschaft zu entscheiden. Unabhängig davon muss jedoch die Zertifizierungspflicht der einzelnen Verwalter erhalten bleiben.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.