

15.11.21**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - Wo

zu **Punkt ...** der 1012. Sitzung des Bundesrates am 26. November 2021

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung - ZertVerwV)Der **federführende Rechtsausschuss** undder **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**

empfehlen dem Bundesrat,

der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

Zu § 7 Satz 1, 2 und 3 – neu –§ 8 Absatz 1, 2Anlage 3 – neu – ZertVerwV

a) § 7 ist wie folgt zu ändern:

aa) In Satz 1 ist der Satzteil vor Nummer 1 wie folgt zu fassen:

„Von der Prüfungspflicht befreit ist, wer“

bb) Satz 2 ist durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Gegen entsprechenden Nachweis ist den in Satz 1 genannten Personen von der Industrie- und Handelskammer auf Antrag eine Bescheinigung nach Anlage 3 auszustellen. Mit Aushändigung der Bescheinigung nach Satz 2 dürfen sich die in Satz 1 genannten Personen als zertifizierte Verwalter bezeichnen.“

...

- b) § 8 ist wie folgt zu fassen:

„§ 8

**Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte
Verwalter**

Juristische Personen und Personengesellschaften sind zertifizierten Verwaltern gleichgestellt und dürfen sich als solche bezeichnen, wenn sämtliche der bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, entweder die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 von der Prüfungspflicht befreit sind und ihnen eine Bescheinigung gemäß § 7 Satz 2 ausgestellt wurde.“

- c) Folgende Anlage 3 ist anzufügen:

Anlage 3
(zu § 7 Satz 2)

**Bescheinigung über eine nachgewiesene Befreiung von der Pflicht zur Prüfung
nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes**

(Name, Vorname)

geboren am in

wohnhaft in

hat am

vor der Industrie- und Handelskammer ...

die Befreiung von der Pflicht zur Prüfung zum zertifizierten Verwalter nachgewiesen.

(Stempel/ Siegel)

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

Begründung:

Zu der Ausgestaltung der Befreiung von der Prüfungspflicht für die in § 7 Satz 1 der Verordnung genannten Personengruppen ergibt sich Änderungsbedarf aus rechtlichen und sachlichen Gründen.

Die Verordnung stellt die in § 7 Satz 1 genannten Personengruppen aufgrund ihrer besonderen anderweitigen Qualifikation in nachvollziehbarer Weise denjenigen Personen materiell-rechtlich gleich, welche erfolgreich eine Prüfung im Sinne von § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) abgelegt haben. Es wird diesen Personengruppen insoweit eine gleichwertige Qualifikation zugesprochen. Gleichzeitig sollen sich nach § 7 Satz 2 der Verordnung die prüfungsbefreiten Personengruppen nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen, solange sie nicht das reguläre Prüfungsverfahren bestanden haben. Es erscheint insoweit nicht konsequent, den benannten Personen die erforderliche Sachkunde aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung zuzusprechen, jedoch gleichzeitig die Bezeichnung als „zertifizierter Verwalter“ von einer zusätzlichen Prüfung abhängig zu machen. Vorzugswürdig wäre es hier, den in § 7 Satz 1 genannten Personengruppen auf Antrag und bei entsprechendem Nachweis der erforderlichen Berufsqualifikation ohne weitere Prüfung eine Bescheinigung nach § 7 Satz 2 – neu – der Verordnung auszustellen.

Darüber hinaus sprechen auch rechtliche Gründe für eine entsprechende Ausgestaltung der Prüfungsbefreiung. Insbesondere im Lichte des Wortlauts des § 19 Absatz 2 Nummer 6 i. V. m. § 26a WEG erscheint dies angezeigt. Denn der § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG sieht ausdrücklich nur die Bestellung eines zertifizierten Verwalters – nicht jedoch einer diesem gleichgestellten Person – vor. Auch § 26a Absatz 2 Nummer 4 WEG sieht als höherrangiges Recht im Vergleich zur vorliegenden Verordnung vor, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz insbesondere Bestimmungen festlegen kann, wonach lediglich von dem Erfordernis der Prüfung nach § 26a Absatz 1 WEG zur Führung der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ abgesehen werden und nicht etwa eine entsprechende Gleichstellung bewirkt werden kann. Dies spricht dafür, dass auch der Gesetzgeber hier eher die Zubilligung der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ unter Verzicht einer gesonderten Prüfung für bestimmte Personengruppen aufgrund ihrer beruflichen Vorbildung im Auge hatte.

Schlussendlich erscheint es auch im Lichte der Praktikabilität wenig nachvollziehbar, warum diese Personengruppen nicht die Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ führen sollten, wenn sie den erfolgreichen Prüflingen nach der Verordnung materiell-rechtlich bereits gleichgestellt sind. Nachteile sind insoweit nicht ersichtlich. Vielmehr könnte dadurch ein Beitrag zur Rechtssicherheit geleistet werden. Durch die einheitliche Ausstellung einer Bescheinigung an alle – entweder durch erfolgreiche Prüfungsablegung oder Prüfungsbefreiung – berechtigten Personengruppen könnten der Rechtsverkehr und die Gemeinschaften nach dem WEG sodann stets die Vorlage einer Bescheinigung beziehungsweise eines Zertifikats der Industrie- und Handelskammer verlangen, ohne aus ihrer – gegebenenfalls laienhaften – Sicht beurteilen zu müssen, wer beispielsweise die „Befähigung zum Richteramt“, „eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann oder

zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“, „einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin“ sowie insbesondere einen Hochschulabschluss „mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt“ hat. Zudem hätte eine Entscheidung in einem Zivilprozess, der innerhalb einer WEG über die Frage geführt würde, ob der Verwalter unter die Ausnahmen des § 7 Satz 1 Nummer 1 bis 4 ZertVerwV fällt, lediglich inter-partes-Wirkung. Diese Frage müsste für jeden neuen Streit innerhalb einer anderen WEG bezüglich desselben Verwalters erneut entschieden werden.

§ 8 ZertVerwV ist entsprechend anzupassen. Auf eine Differenzierung zwischen Beschäftigten, die die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben, und solchen, die von der Prüfungspflicht befreit sind, kommt es in § 8 ZertVerwV-E nicht mehr an, nachdem mit der hier vorgeschlagenen geänderten Fassung von § 7 ZertVerwV-E diese beiden Personengruppen gleichgestellt sind und sich auch beide als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen. Die entsprechende Differenzierung ist daher auch im Hinblick auf juristische Personen und Personengesellschaften in § 8 ZertVerwV zu streichen und diese Regelung derjenigen des § 7 ZertVerwV-E anzupassen.