

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Sandra Bubendorfer-Licht, Dr. Marcus Faber, Reginald Hanke, Markus Herbrand, Torsten Herbst, Katja Hessel, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Pascal Kober, Frank Sitta, Linda Teuteberg, Gerald Ullrich und der Fraktion der FDP

Die Qualifikation zertifizierter Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz („Sachkundenachweis“)

Teil der im Dezember 2020 in Kraft getretenen umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) war die Stärkung der Befugnisse eines bestellten Verwalters einer WEG-Anlage. Als Kehrseite seines Zuwachses an Unabhängigkeit sollte der Verwalter seinerseits zukünftig nachweisen müssen, dass er für die ihm übertragenen Aufgaben ausreichend qualifiziert ist. Dazu wurde § 26a ins WEG eingefügt, der die Kategorie des „zertifizierten Verwalters“ einführt und dessen Prüfung durch die Industrie- und Handelskammern vorschreibt. Die Details zu Anforderungen und Prüfung sollen durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz per Verordnung geregelt werden. Dessen diesbezüglicher Entwurf vom 16. Juni 2021 (https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE_ZertVerwV.pdf?__blob=publicationFile&v=2) wird von Verwalter- und Eigentümerverbänden kritisiert (<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/weg-hausverwalter-eigentuemergemeinschaften-sachkundenachweis-1.5374141>). Hauptkritikpunkt ist, die vorgesehene Befreiung von der Prüfungspflicht sei zu eng gefasst, sodass etliche Studienrichtungen und Berufsgruppen mit einem immobilienwirtschaftlichen Bezug nicht zur Führung der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ genügen. Dadurch seien etliche Personen zum Ablegen dieser kostenpflichtigen Zusatzprüfung verpflichtet, obwohl ihre Ausbildung bzw. ihr Studium sie bereits für die Arbeit als Verwalter qualifiziert.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche Studienrichtungen und Abschlüsse fallen konkret unter die Ausnahme „Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt“ des § 7 Satz 1 Nummer 3 des Entwurfs der Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsordnung (ZertVerwV-E)?
2. Weshalb hat sich die Bundesregierung dagegen entschieden, eine Liste in die Verordnung aufzunehmen, welche die anerkannten Abschlüsse mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt abschließend aufzählt?

3. Warum beschränkt sich die Verordnung bei den berufsbasierten Abschlüssen auf die Ausnahme Immobilienkauffrau bzw. Immobilienkaufmann (§ 7 Satz 1 Nummer 2 ZertVerwV-E) und erkennt nicht auch weitere Abschlüsse wie Immobilienfachwirtin bzw. Immobilienfachwirt als ausreichend an?
4. Wie soll nach Ansicht der Bundesregierung eine juristische Person oder Personengesellschaft, die gemäß § 8 Absatz 2 ZertVerwV-E einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, diese Bezeichnung aber nicht führen darf, in geeigneter Weise gegenüber den Eigentümergemeinschaften ihre dem Gesetz genügende Qualifikation (§ 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG) nachweisen?
5. Wie schätzt die Bundesregierung angesichts der umfangreichen Prüfungsliste (Anlage 1 des Verordnungsentwurfs) für den Erwerb der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“, die sowohl zahlreiche rechtliche als auch praktische Themen umfasst, den Zeitaufwand für den Erwerb der in der Prüfungsliste aufgeführten Kenntnisse ein?
6. Beschränkt sich die in § 3 Absatz 3 Satz 2 ZertVerwV-E eingeräumte Möglichkeit, den schriftlichen Teil der Prüfung mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchzuführen, darauf, dass die Vor-Ort-Prüfung z. B. auch mittels eines Computers erfolgen kann, oder sind damit auch ortsabwesende Prüfungen z. B. über das Internet gestattet?
7. Wie bewertet die Bundesregierung im Lichte ihrer eigenen Ausführungen in der Verordnungsbegründung zu § 7 (Befreiung von der Prüfungspflicht) – „Die Aufgaben- und Rechtsbereiche, die das Tätigkeitsfeld in der Verwaltung prägen, haben sich in der Vergangenheit beständig erweitert. Die technische Entwicklung verlangt dauernde Fortbildung“ – die Notwendigkeit, den derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umfang der Fortbildungspflicht für Verwalter von 20 Stunden über einen Zeitraum von drei Jahren (§ 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung (GewO)) anzuheben?
8. Plant die Bundesregierung den Erlass der Verordnung noch rechtzeitig vor der Bundestagswahl?

Berlin, den 1. September 2021

Christian Lindner und Fraktion