

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomaе, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/32327 –**

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

Vorbemerkung der Fragesteller

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-hausverwaltereigentuemergemeinschaften-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.

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?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet.

Die Bundesregierung hat keinen vollständigen Überblick über alle von Hochschulen angebotenen Studiengänge und über die Details der jeweiligen Studienordnungen. Im Hinblick auf das laufende Hinzukommen und Wegfallen von Studiengängen und auf Änderungen der Studieninhalte und Studienordnungen erscheint eine abschließende Aufzählung von Hochschulabschlüssen, die zu einer Befreiung von der Prüfungspflicht führen, in der Verordnung aus Sicht der Bundesregierung nicht sinnvoll. Nach Einschätzung der Bundesregierung ist nicht damit zu rechnen, dass in der Praxis bei der Feststellung, welche Hochschulabschlüsse zu einer Prüfungsbefreiung führen, nennenswerte Schwierigkeiten auftreten werden. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Hochschulen kurzfristig mit entsprechenden Informationen sowie ggf. mit Anpassungen der Studieninhalte auf die neue Rechtslage einstellen werden.

3. Warum beschränkt sich die Verordnung bei den berufsbierten 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?

Die Anerkennung des Abschlusses Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin als Qualifikation wird zurzeit geprüft.

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?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass diejenigen juristischen Personen und Personengesellschaften, die die Voraussetzungen des § 8 Absatz 2 ZertVerwV-E erfüllen, dies im Geschäftsverkehr in geeigneter Weise zum Ausdruck bringen werden. Sollte von diesen Unternehmen seitens ihrer Vertragspartner oder potentieller Interessenten diesbezüglich nähere Auskunft erbeten werden, wird den Unternehmen ohne Weiteres die Erläuterung möglich sein, worauf die Einschätzung der Erfüllung der Voraussetzungen beruht.

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?

Nach Einschätzung der Bundesregierung wird es sehr stark vom Einzelfall abhängen, wie zeitintensiv die Prüfungsvorbereitung sein wird. Bei Berufseinsteigerinnen und -einsteigern wird dies insbesondere von der Berufsausbildung abhängen, die die Prüfungsteilnehmerin bzw. der Prüfungsteilnehmer absolviert hat. Bei Personen, die bereits als Verwalterinnen oder Verwalter tätig sind, wird neben dem Ausbildungshintergrund auch die Berufserfahrung eine Rolle spielen.

len sowie die Frage, wie vertraut die betreffende Person mit der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Rechtslage ist.

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?

Die Organisation und Durchführung der Prüfungen obliegt den Industrie- und Handelskammern im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Sofern die Industrie- und Handelskammern ortsabwesende Prüfungen für machbar und zweckmäßig halten, spricht aus Sicht der Bundesregierung nichts gegen eine derartige Prüfungsdurchführung.

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?

§ 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung verpflichtet Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie deren Personal entsprechend ihrer ausgeübten Tätigkeit zu einer regelmäßigen Weiterbildung. Die Weiterbildungspflicht wurde durch Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe d des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 in die Gewerbeordnung eingefügt (BGBl. I S. 3562). Sie ist gemäß Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes am 1. August 2018 in Kraft getreten. Mit der Weiterbildung soll sichergestellt werden, dass die Gewerbetreibenden und ihre Beschäftigten über die für die Ausübung des erlaubnispflichtigen Gewerbes erforderliche Sachkenntnis verfügen und das erforderliche Fachwissen z. B. im Bereich der Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz aktuell gehalten wird (Bundestagsdrucksache 18/12831, S. 17). Die Bundesregierung sieht derzeit keine Notwendigkeit für eine Anhebung des Umfangs der gesetzlich vorgeschriebenen Fortbildungspflicht.

8. Plant die Bundesregierung den Erlass der Verordnung noch rechtzeitig vor der Bundestagswahl?

Die Verordnung bedarf der Zustimmung des Bundesrats. Seitens des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz ist beabsichtigt, eine entsprechende Zuleitung an den Bundesrat im September 2021 zu veranlassen.

