

26.11.21

Beschluss des Bundesrates

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung - ZertVerwV)

Der Bundesrat hat in seiner 1012. Sitzung am 26. November 2021 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

Zu § 7 Satz 2

§ 8 ZertVerwV

a) § 7 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Die in Satz 1 genannten Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen.“

b) § 8 ist wie folgt zu fassen:

„§ 8

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.“

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 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 absolviert 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 ist es, die in § 7 Satz 1 genannten Personengruppen umfassend dem Personenkreis, der die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat, gleichzustellen. Dies erfolgt mit § 7 Satz 2 – neu –.

Darüber hinaus sprechen auch rechtliche Gründe für eine entsprechende Ausgestaltung der Prüfungsbefreiung. Insbesondere im Lichte des Wortlauts des § 9 Absatz 2 Nummer 6 WEG i. V. m. § 26a WEG erscheint dies angezeigt. Denn § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG sieht ausdrücklich nur die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG vor, und § 26a WEG regelt die Möglichkeit einer Prüfungsbefreiung. Die Möglichkeit, eine Differenzierung nach zertifizierten Verwaltern vorzunehmen, die sich auch als solche bezeichnen dürfen, und solchen, die diese Tätigkeit ausüben dürfen, sich aber nicht als solche bezeichnen dürfen, lässt sich § 26a Absatz 2 Satz 2 Nummer 4 WEG nicht entnehmen. Dies spricht dafür, dass auch der Gesetzgeber hier die Zubiligung der Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ unter Verzicht auf eine gesonderte Prüfung für bestimmte Personengruppen aufgrund ihrer beruflichen Vorbildung im Auge hatte.

Letztendlich erscheint es auch im Lichte der Praktikabilität wenig nachvollziehbar, warum die in § 7 Satz 1 genannten 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 durch umfassende Gleichstellung ein Beitrag zur Rechtssicherheit geleistet werden. Würden Personen als zertifizierte Verwalter tätig, die zwar aufgrund von § 7 Satz 1 von der Prüfungspflicht befreit sind und diese Tätigkeit daher ausüben dürfen, denen es aber untersagt ist, sich auch als solche zu bezeichnen, dürfte dies in Wohnungseigentümergeinschaften immer wieder für Unsicherheit darüber sorgen, ob der Einsatz dieser Personen den Anspruch aus § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters erfüllt. Streit über diese Frage kann durch die umfassende Gleichstellung auch im Hinblick auf das Führen der entsprechenden Bezeichnung vermieden werden.

§ 8 der Verordnung ist entsprechend anzupassen. Auf eine Differenzierung zwischen Beschäftigten, die die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestan-

den haben, und solchen, die von der Prüfungspflicht befreit sind, kommt es in § 8 – neu – nicht mehr an, nachdem mit der hier vorgeschlagenen geänderten Fassung von § 7 Satz 2 – neu – 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 zu streichen und diese Regelung derjenigen des § 7 – neu – anzupassen. Mit dieser Anpassung wird auch die nach der derzeitigen Fassung von § 8 bestehende Problematik beseitigt, dass eine Änderung im Mitarbeiterbestand dazu führen kann, dass die Personengesellschaft oder die Juristische Person sich nicht mehr als zertifizierte Verwalterin bezeichnen darf. Dies wäre der Fall, wenn die Quote der mit der Verwaltung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die Prüfung bestanden haben, unter 50 Prozent fällt. Unternehmen müssten ständig im Blick haben, wie hoch die Quote bei ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Bezug auf die absolvierte Prüfung und auf die Befreiung ist. Sie könnten gezwungen sein, kurzfristig (ggf. wiederholt) ihren Briefkopf, ihren Internetauftritt und Ähnliches anzupassen. Dieses Problem wird mit der Änderung ebenfalls vermieden.