

VDWE e.V. 12683 Berlin, Irmastraße 22
Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin
z.Hd. Frau Yvonne von Iven
E-Mail: iven-yv@bmjv.bund.de

BEARBEITET VON
Lothar Blaschke
Vors. VDWE

TEL (+49 30) 514888 167
E-MAIL info@vdwe.de

Berlin, 2.Juli 2021

Betr.: Stellungnahme des VDWE zum Verordnungsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetzes (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der VDWE e.V. nimmt gern zu den übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:

§ 1 bis 6 der VO

Über die Prüfungsgebiete gemäß Anlage 1 erlauben wir uns nur in Bezug auf die Rechtlichen Grundlagen eine Stellungnahme.

Im Unterabschnitt Wohnungseigentumsgesetz sollten die weiteren Themenkomplexe

- Abgrenzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Organe der Gemeinschaft,
- die Wohnungseigentümerversammlung (Einberufung, Durchführung, Beschlussfassung,
- Regelung der Benutzung und - Kostentragung

aufgenommen werden. Kenntnisse hierüber sind für die tägliche Arbeit eines WEG-Verwalters unabdingbar.

Im Unterabschnitt Bürgerliches Gesetzbuch kann der Themenkomplex Mietrecht gestrichen werden. Es kommt äußerst selten vor, dass Gemeinschaftseigentum durch den WEG-Verwalter vermietet werden muss. Die Sondereigentumsverwaltung, in der das Mietrecht eine wesentliche Rolle spielt, ist nicht Aufgabe des WEG-Verwalters und sollte daher auch in der Verordnung streng vom WEG Verwalteramt getrennt werden.

Ob in diesem Unterabschnitt der Themenkomplex Grundstücksrecht tatsächlich eine prüfungsrelevante Rolle spielen muss, ist zu verneinen. Es ist nicht Aufgabe des WEG-Verwalters, Grundstücksteile zu veräußern. Bei der Prüfung der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft ist das Grundstücksrecht auch nicht von wesentlicher Bedeutung. Hier darf sich der WEG-Verwalter auf den guten Glauben in das Grundbuch verlassen.

Von Bedeutung hingegen ist der Unterabschnitt Grundbuchrecht.

Auch der Unterabschnitt Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht ist kein unabdingbarer Bestandteil der täglichen Arbeit eines WEG Verwalters. Für die Führung von gerichtlichen Verfahren für die Gemeinschaft nehmen WEG-Verwalter regelmäßig die Hilfe von Rechtsanwälten in Anspruch. Es gehört auch nicht zum Aufgabenkreis des WEG-Verwalters nach § 27 WEMoG. Soweit die Verteidigung gegen die Gemeinschaft gerichteter gerichtlicher Verfahren zu den Aufgaben des Verwalters gehört, wird durch das Gericht mit der Zustellung auch umfassend über die Fristen und erforderlichen Handlungen belehrt. Fachkenntnisse sind hier für die Erfüllung der Verwalteraufgaben auf dem Gebiet des Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts nicht erforderlich. Das Berufsrecht der Verwalter und die sonstigen Rechtsgrundlagen sind nicht zu beanstanden.

Völlig außer Acht gelassen wurde die Anforderung an einen Verwalter, zumindest Grundkenntnisse der Gesprächsführung und Konfliktbewältigung nachzuweisen. Gerade dieser Aspekt ist entscheidend, aus den Worthülsen eines Verwaltervertrages ein längerfristiges Vertrauensverhältnis zu gestalten.

Wir fordern dringend, die Grundlagen „Kommunikation und Konfliktmanagement“ (Kommunikationskompetenz, Gesprächsführung, Konfliktmanagement) im Punkt 5 der Prüfungsgegenstände aufzunehmen.

Die Verpflichtung der IHK zur Einrichtung mindestens eines Prüfungsausschusses und die Möglichkeit, dass mehrere IHK einen Prüfungsausschuss gemeinsam einrichten ist nicht zu beanstanden und sollte den IHK's anhand des Bedarfs freigestellt bleiben. Auch gegen die Form und den zeitlichen Umfang der Prüfung bestehen keine Bedenken.

Die Bewertung nach „bestanden/nicht bestanden“ (§ 5) ohne Punkte- oder Zensurenbewertung ist im Berufsleben bei Erwachsenen für völlig ausreichend.

§ 7 der VO

Die Befreiung von der Prüfungspflicht entspricht der gesetzlichen Regelung des § 26a WEMoG.

Zu Ziffer 3. Zur Vermeidung späterer Streitigkeiten sollte der Verordnungsgeber die Hochschulabschlüsse konkret benennen, die einen ausreichenden immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkt gewährleisten. Dies vor allem vor dem Hintergrund der Rechtsanwendung durch die IHK's und für die Verbraucher.

Warum sich der von der Prüfungspflicht befreite WEG-Verwalter nicht zertifizierte Verwalter nennen darf ist völlig unverständlich und bedarf der Korrektur. Wer die Befreiung ob seiner Ausbildung in Anspruch nehmen darf hat damit seine Qualifikation (Zertifizierung) nachgewiesen. Es kann und darf (Wettbewerbsverzerrung) keinen qualifizierten Verwalter 2. Klasse geben.

Es sollte demzufolge eine Regelung aufgenommen werden, nach der auch die von der Prüfungspflicht befreiten Berufsabschlussabsolventen die Möglichkeit erhalten, ohne Prüfungsablegung die Bezeichnung zertifizierter Verwalter zu führen. Hier wäre ein zweites Zertifikat durch die IHK's einzuführen, in dem die Befreiung von der Prüfungspflicht festgestellt und die Erlaubnis zur Führung der Bezeichnung zertifizierter Verwalter verliehen wird.

§ 8 der VO

Hier darf zunächst auf die klare Rechtsprechung des BGH mit Beschluss vom 26.01.2006 – V ZB 132/05 verwiesen werden, dass eine GbR kein tauglicher Verwalter sein kann. Hieran hat sich auch durch die Reform des GbR-Rechts nichts geändert. Mangels Publizität der Gesellschafterliste ist die Person des Verwalters nicht öffentlich zu ermitteln. Es sollte daher klargestellt werden, dass Personengesellschaften mit Ausnahme der GbR gemeint sind. Die Verpflichtung von juristischen

Personen und Personengesellschaften die Bezeichnung zertifizierter Verwalter nur zu tragen, wenn alle mit der WEG Verwaltung betrauten Beschäftigten die Voraussetzungen erfüllen, wird ausdrücklich befürwortet.

Nicht nachvollziehbar und auch die dahinter stehende Intention nicht zu erfassen ist die Unterscheidung von Prüfung und Gleichstellung sowie die Halbierung in 1 Ziffer 2.

Wie bereits zu § 7 festgestellt führt auch die Festlegung im Abs. 2 (§ 8) zu einem nicht akzeptablen Wettbewerbsnachteil. Sind die Beschäftigten aufgrund ihres Berufsabschlusses von der Prüfungspflicht befreit, müssen sie vollinhaltlich einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt werden und müssen auch die Bezeichnung zertifizierter Verwalter führen dürfen, da sonst die Prüfungsbefreiungsvorschrift leerlaufen würde.

Problematisch ist die Verleihung der Bezeichnungsführung zertifizierter Verwalter an juristische Personen und Personengesellschaften dennoch vor dem Hintergrund, dass von außen niemand – auch nicht der betroffene Wohnungseigentümer – prüfen kann, wer und wie viele Mitarbeiter in der juristischen Person oder Personengesellschaft unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind.

Insoweit muss auch berücksichtigt werden, dass die in Form eines Einzelunternehmens geführte WEG-Verwaltung auch nur auf den Geschäftsinhaber als Zertifizierungsträger abstellt ohne nachzufragen, wie viele seiner mit der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Mitarbeiter die Voraussetzungen der Zertifizierung erfüllen.

In der Praxis ist zu befürchten, dass in vielen Fällen die gut gemeinten, aber nicht kontrollierbaren Vorschriften unterlaufen werden.

Der VDWE e. V. steht gern für weiterführende Gespräche zur Verfügung. Wir bedanken uns, dass Sie uns die Möglichkeit der Beteiligung an einer gerechten und zukunftsfähigen Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter eingeräumt haben.

Lothar Blaschke
Vorsitzender VDWE
Irmastraße 22 - 12683 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 - 514 888 – 167/210

info@vdwe.de Webseite: <http://www.vdwe.de>