

Verordnungsentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

A. Problem und Ziel

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... (BGBl. I S. ...) wurde der grundsätzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt (§ 19 Absatz 2 Nummer 6 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG). Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 1 Satz 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen, ist eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände erforderlich. Zudem sollen Ausnahmen von der Verpflichtung zur Ablegung einer Prüfung geregelt werden. Durch § 26a Absatz 2 WEG wird das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz deshalb ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen.

B. Lösung

Mit einer Rechtsverordnung werden bundeseinheitliche Vorgaben insbesondere für das Prüfungsverfahren und die Prüfungsgegenstände gemacht.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

ARBEITSENTWURF

Verordnungsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

Vom ...

Auf Grund des § 26a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom [...] (BGBl. I S. [...]) verordnet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

§ 1

Zweck und Gegenstand der Prüfung

- (1) Zweck der Prüfung nach § 26a Absatz 1 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist es, den Nachweis zu erbringen, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
- (2) Gegenstand der Prüfung sind die in Anlage 1 aufgeführten Sachgebiete.

§ 2

Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss

- (1) Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die diese anbietet.
- (2) Für die Abnahme der Prüfung errichtet die Industrie- und Handelskammer mindestens einen Prüfungsausschuss. Sie beruft die Mitglieder des Ausschusses sowie den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter. Die Mitglieder müssen auf den Prüfungsgebieten sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sein.

§ 3

Prüfung, Verfahren

- (1) Die Prüfung setzt sich aus einem mündlichen und einem schriftlichen Teil zusammen.
- (2) Im mündlichen Prüfungsteil können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Er dauert für jeden Prüfling mindestens 15 Minuten.
- (3) Der schriftliche Prüfungsteil dauert mindestens 120 Minuten. Er kann mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden.
- (4) Die Leistung des Prüflings ist von dem Prüfungsausschuss mit bestanden oder nicht bestanden zu bewerten. Die Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfungsausschuss auf

Grund der Leistungen des Prüflings im schriftlichen Teil und im mündlichen Teil der Prüfung jeweils zu der Einschätzung gelangt, dass er die Tätigkeit als Verwalter ordnungsgemäß ausüben kann.

(5) Die Prüfung ist nicht öffentlich. Es können jedoch außer den Mitgliedern des Prüfungsausschusses und den zu prüfenden Personen folgende Personen anwesend sein:

1. beauftragte Vertreter der Aufsichtsbehörden,
2. Mitglieder eines anderen Prüfungsausschusses,
3. Vertreter der Industrie- und Handelskammern,
4. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, oder
5. Personen, die dafür vorgesehen sind, in einen Prüfungsausschuss berufen zu werden.

Diese Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen oder in die Beratung über das Prüfungsergebnis einbezogen werden.

(6) Die Prüfung darf wiederholt werden.

(7) Die Industrie- und Handelskammer stellt eine Bescheinigung nach Anlage 2 aus, wenn die geprüfte Person die Prüfung erfolgreich abgelegt hat.

§ 4

Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihr unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Personen, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt haben.

§ 5

Befreiung von der Prüfungspflicht

Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer

1. die Befähigung zum Richteramt,
2. eine abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder
3. ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft besitzt.

§ 6

Anerkennung von ausländischen Nachweisen

Für die Anerkennung ausländischer Nachweise gilt § 13c der Gewerbeordnung entsprechend.

§ 7

Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

ARBEITSENTWURF

Anlage 1

Prüfungsgegenstände

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft
 - 1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
 - 1.2 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
 - 1.3 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich

2. Rechtliche Grundlagen
 - 2.1 Wohnungseigentumsgesetz
 - 2.1.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
 - 2.1.2 Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
 - 2.1.3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
 - 2.1.4 Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
 - 2.1.5 Rechte und Verwaltungsbeirat
 - 2.1.6 Psychologie der Versammlungsleitung
 - 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch
 - 2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht
 - 2.2.2 Werkvertragsrecht
 - 2.2.3 Grundstücksrecht
 - 2.3 Grundbuchrecht
 - 2.4 Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht
 - 2.5 Berufsrecht der Verwalter
 - 2.5.1 Gewerbeordnung
 - 2.5.2 Makler- und Bauträgerverordnung
 - 2.5.3 Rechtsdienstleistungsgesetz
 - 2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen
 - 2.6.1 Heizkostenverordnung
 - 2.6.2. Trinkwasserverordnung

2.6.3. Energieeinsparverordnung

3. Kaufmännische Grundlagen

3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen

3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung

3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen

3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters

3.2.1 Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage

3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans

3.2.3 Hausgeld, Mahnwesen

4. Technische Grundlagen

4.1 Baustoffe und Baustofftechnologie

4.2 Haustechnik

4.3 Erkennen von Mängeln

4.4 Verkehrssicherungspflichten

4.5 Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung; modernisierende Instandhaltung

4.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung

4.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten

4.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln

4.9 Dokumentation

Anlage 2

Zertifikat über die erfolgreiche Ablegung einer Prüfung nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes

(Name, Vorname)

geboren am in

wohnhaft in

hat am

vor der Industrie- und Handelskammer

die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt.

(Stempel/Siegel)

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

ARBEITSENTWURF

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... (BGBl. I S. ...) wurden die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht. Daneben resultiert aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltungstätigkeit prägen, ein zunehmender Bedarf an fachkundiger Verwaltung.

Vor diesem Hintergrund hat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz mit § 19 Absatz 2 Nummer 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeordnet, dass die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG grundsätzlich zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört. Damit hat grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ein solcher Verwalter bestellt wird.

Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 1 Satz 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen, ist eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände erforderlich. Zugleich ist zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen und Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind.

Soweit die Verordnung das Prüfungsverfahren nicht abschließend regelt, verbleibt seine Gestaltung in der Hand der prüfenden Industrie- und Handelskammer.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Mit der Verordnung werden bundeseinheitliche Regelungen für das Prüfungsverfahren und das auszustellende Zertifikat geschaffen. Zugleich wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen und anderweitige Qualifikationen von der Prüfung befreien.

III. Alternativen

Keine.

IV. Regelungskompetenz

Die Verordnungsermächtigung ergibt sich aus § 26a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Diese Vorschrift sieht eine Zustimmung des Bundesrats nicht vor. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich die Zustimmungsbedürftigkeit aus Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes ergibt, weil die Abnahme der Prüfung zum zertifizierten Verwalter durch die Industrie- und Handelskammern als Ausführung des Wohnungseigentumsrechts durch die Länder anzusehen ist.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Der Entwurf sieht keine Rechts- oder Verwaltungsvereinfachung vor.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeitsaspekte sind nicht betroffen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Keiner.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Regelungsfolgen

Keine.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen; eine Evaluierung ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Zweck und Gegenstand der Prüfung)

Zu Absatz 1

Die durch die Verordnung geregelte Prüfung bezweckt, den Nachweis zu erbringen, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt in Verbindung mit Anlage 1 fest, welche Sachgebiete Gegenstand der Prüfung sind.

Zu § 2 (Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss)

Zu Absatz 1

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer in Deutschland abgelegt werden, die eine solche Prüfung anbietet. Eine Beschränkung auf die Industrie- und Handelskammer, die für den Wohnsitz oder den Tätigkeitsbereich des Verwalters zuständig ist, besteht nicht.

Es besteht keine Pflicht der Industrie- und Handelskammern, Prüfungen nach § 26a WEG abzunehmen; das stellt der zweite Halbsatz klar.

Zu Absatz 2

Eine Industrie- und Handelskammer, die Prüfungen nach § 26a WEG abnehmen möchte, muss dafür mindestens einen Prüfungsausschuss errichten. Mitglied des Prüfungsausschusses kann jede Person sein, die für die Prüfungsgebiete sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet ist. Es genügt, dass die Person in dem Teil der Prüfungsgebiete, für die sie zuständig ist, sachkundig ist. Die Zahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses ist nicht vorgeschrieben. Ein Mitglied ist zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden zu ernennen.

Zu § 3 (Prüfung, Verfahren)

§ 3 regelt die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens:

Zu Absatz 1

Die Prüfung setzt sich zwingend aus einem mündlichen und einem schriftlichen Teil zusammen.

Zu Absatz 2

Im mündlichen Prüfungsteil können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei muss jedoch auf jeden Prüfling eine Mindestprüfungszeit von 15 Minuten entfallen. Bei der gleichzeitigen Prüfung von fünf Prüflingen sind demnach insgesamt 75 Minuten anzusetzen. Wird ein Prüfling alleine geprüft, muss die Prüfung nur 15 Minuten dauern.

Zu Absatz 3

Der schriftliche Teil der Prüfung muss mindestens 120 Minuten dauern. Er kann mithilfe Papier oder elektronischer Medien durchgeführt werden. Auch eine Kombination ist zulässig.

Zu Absatz 4

Die Leistung des Prüflings ist mit bestanden oder nicht bestanden zu bewerten. Eine weitere Ausdifferenzierung des Prüfungsergebnisses erfolgt nicht. Die Prüfung ist bestanden, wenn sich der Prüfungsausschuss auf der Grundlage der Leistungen des Prüflings sowohl im schriftlichen Teil als auch im mündlichen Teil der Prüfung davon überzeugt hat, dass der Prüfling die Tätigkeit als Verwalter ordnungsgemäß ausüben kann.

Zu Absatz 5

Die Prüfung ist nach Satz 1 nicht öffentlich. Die Teilnahme der in Satz 2 genannten Personen ist aber zulässig. Diese Personen dürfen nach Satz 3 aber keinen Einfluss auf die Prüfung nehmen.

Zu Absatz 6

Eine nicht bestandene Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden.

Zu Absatz 7

Wurde die Prüfung erfolgreich abgelegt, ist dem Prüfling eine Bescheinigung nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen.

Zu § 4 (Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter)

Eine juristische Person oder eine Personengesellschaft darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn alle bei ihr unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigten Personen, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt haben.

Für die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, kann an die entsprechende Regelung zur Fortbildungspflicht für Verwalter in § 34c Absatz 2a Satz 3 der Gewerbeordnung angeknüpft werden. Diese Regelung stellt auf die Personen ab, die unmittelbar bei der Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dementsprechend müssten sich Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister), keine Prüfung ablegen, damit sich die juristische Person oder Personengesellschaft, bei der sie beschäftigt sind, als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf.

Juristische Personen und Personengesellschaften erhalten selbst kein Zertifikat nach Anlage 2. Um ihre Berechtigung, sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen zu dürfen, im Rechtsverkehr nachzuweisen, haben sie vielmehr auf die Zertifikate der bei ihr beschäftigten Personen Bezug zu nehmen.

Zu § 5 (Befreiung von der Prüfungspflicht)

Die in § 5 genannten Personen sind von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit. Sie sind einem zertifizierten Verwalter insoweit gleichgestellt, als dass durch ihre Bestellung zum Verwalter der Anspruch jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG erfüllt wird. Als zertifizierter Verwalter dürfen sich die in § 5 genannten Personen gleichwohl nur dann bezeichnen, wenn sie eine Prüfung abgelegt haben.

Zu § 6 (Anerkennung von ausländischen Nachweisen)

Für die Anerkennung ausländischer Nachweise gilt § 13c der Gewerbeordnung entsprechend.

Zu Anlage 1 (Prüfungsgegenstände)

Die in Anlage 1 aufgeführten Prüfungsgegenstände orientieren sich an den Sachgebieten, die Gegenstand der Weiterbildungspflicht für Verwalter nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung sind und in Anlage 1 zur Makler- und Bauträgerverordnung niedergelegt sind.

Zu Anlage 2 (Zertifikat über die erfolgreiche Ablegung einer Prüfung nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes)

Anlage 2 beinhaltet ein Muster für das zu erteilende Zertifikat. Anzugeben ist der Name und Vorname des Prüflings, sein Geburtsdatum und -ort, der Tag des Abschlusses der Prüfung und die prüfende Industrie- und Handelskammer. Das Zertifikat ist von einem Vertreter des

Prüfungsausschusses oder der Industrie- und Handelskammer zu unterzeichnen und zu siegeln oder zu stempeln.

ARBEITSENTWURF