

Entwurf der Prüfungsverordnung veröffentlicht

Ende 2022 können Eigentümer einen zertifizierten Verwalter bestellen

Das WeMOG gibt Wohnungseigentümern das Recht auf einen zertifizierten Verwalter. Jetzt liegt eine Prüfungsverordnung über den Sachkundenachweis im Entwurf vor. Das zuständige Bundesjustizministerium schätzt, dass 28.500 Beschäftigte in Immobilienverwaltungen sich beruflich qualifizieren müssen.

Mit der großen Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die seit 1. Dezember 2020 in Kraft ist, wollte der Gesetzgeber unter anderem die Verbraucherrechte der Eigentümer stärken. Sofern die beauftragten Verwalter berufliche Quereinsteiger sind, können sie ab Dezember 2021 verlangen, eine Sachkundeprüfung zu absolvieren. Um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen, ist eine bundeseinheitliche Regelung des Prüfungsverfahrens und der Prüfungsgegenstände erforderlich. Dafür soll der im Juni vorgelegte Verordnungsentwurf des Bundesjustizministeriums sorgen, der der IVV-Redaktion vorliegt.



Das Zertifizierungserfordernis ist keine Regulierung, sondern ein Qualitätsnachweis.

MARTIN KASSLER
VDIV-Geschäftsführer

Wer darf die Prüfung abnehmen?

Zuständig für die Prüfungen sind danach die Industrie- und Handelskammern. Sie können diesen Dienst anbieten, sind aber nicht dazu verpflichtet. Mehrere IHKs können sich zusammenschließen und einen gemeinsamen Prüfungsausschuss einrichten.

Wie umfangreich ist die Prüfung?

Die Prüfung setzt sich aus einem mündlichen und einem schriftlichen Teil zusammen. Die schriftliche Prüfung soll mindestens 90 Minuten dauern, die mündliche Prüfung mindestens 15 Minuten. Die Abschlussprüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

Wer ist vom Sachkundenachweis ausgenommen?

Verwalter, die eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann oder zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzen, haben keinerlei Verpflichtung zur Nachschulung. Das gilt auch für Immobilienverwalter und Verwalterinnen mit der Befähigung zum Richteramt.

Von allen anderen können Kunden die Zertifizierung verlangen. Daraus ergibt sich ein erheblicher Schulungsaufwand, denn in die Pflicht genommen wird damit nicht nur die Geschäftsleitung, sondern alle Beschäftigten, „die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind“, wie es im Verordnungsentwurf heißt.

Wie viele Beschäftigte aus Hausverwaltungen könnten betroffen sein?

Das Bundesjustizministerium stützt sich auf Erhebungen des Statistischen Bundesamts. Danach gab es im Jahr 2017 in Deutschland insgesamt 112.447 Personen, die Wohnimmobilien für Dritte verwalteten. Etwa die Hälfte dieser Personen, also rund 56.000 Personen, hätten mit der

Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu tun, während die andere Hälfte Mietwohnungen verwaltet. Unmittelbar mit Aufgaben der Immobilienverwaltung betraut seien rund 60 Prozent also rund 33.600 Personen. Weiterhin werde geschätzt, dass hiervon rund 15 Prozent von der Prüfung befreit sind. Damit hätten rund 28.500 Personen eine Prüfung abzulegen. Es sei von einem jährlichen Zuwachs der Personen, die als Verwalterin oder Verwalter tätig sind und deshalb eine Prüfung und Zertifizierung abzulegen haben, von rund 2,3 Prozent auszugehen.

Die Kosten pro Prüfung und Zertifizierung durch eine IHK schätzt das Bundesjustizministerium in Anlehnung an vergleichbare Sachkundenachweise für Versicherungsmakler auf durchschnittlich 400 Euro.

Welcher Prüfungsstoff ist zu lernen?

Der Gesetzgeber will erreichen, dass zertifizierte Beschäftigte in Immobilienverwaltungen über die „notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügen.“

In der Anlage 1 zur Verordnung sind die zahlreichen Prüfungsgegenstände aufgelistet. Es handelt sich dabei weitgehend um die gleichen Themen, wie sie schon seit 2018 in der Makler- und Bauträgerverordnung nach Gewerberecht festgelegt sind. Die Pflicht zur Absolvierung von 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren gilt übrigens unverändert und zusätzlich zum „großen“ Zertifikat weiter.

Was sagt der VDIV?

Nach Einschätzung des VDIV wird die Zertifizierung die Professionalität der Branche weiter erhöhen und sich so positiv auf ihr Image auswirken. Verbandsgeschäftsführer Martin Kessler: „Wir sehen das Zertifizierungserfordernis nicht als Regulierung, sondern als Qualitätsnachweis der Tätigkeit. Denn es ist absolut unstrittig, dass für den

Verwalterberuf gewisse Mindestanforderungen unerlässlich sind – schließlich geht es hier um die treuhänderische Verwaltung von über zehn Millionen Eigentumswohnungen, die in der Regel elementarer Bestandteil der privaten Altersvorsorge sind.“ Martin Kaßler geht davon aus, dass für jeden Mitarbeiter, der sich zertifizieren lässt, Prüfungsgebühren von 300 bis 400 Euro an die IHK zu zahlen sein werden. Dass Verwalter ihr Geschäft aufgeben oder verkaufen, weil sie den Aufwand der Zertifizierung scheuen, erwartet der VDIV nicht. Gesprächsbedarf zwischen Branche und Gesetzgeber sieht Martin Kaßler noch für eine Präzisierung der Frage, für wen die Pflicht zur Qualifizierung bestehen soll.



Für berufserfahrene Verwalter sollte es eine Alte-Hasen-Regelung geben.

DR. OLIVER MÖLLENSTÄDT
BVI-Geschäftsführer

Wie sich die Kundenseite, also Eigentümergemeinschaften verhalten werden, sei noch nicht absehbar. Gerade bei Verwaltungen, die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bestellt waren, ist noch viel Zeit – hier können die Eigentümer erst ab dem 1. Juni 2024 die Vorlage verlangen. „Wir gehen aber davon aus, dass viele Immobilienverwaltungen die Zertifizierung proaktiv angehen und den Nachweis im eigenen Interesse bereitwillig erbringen“, so Martin Kaßler.

Was sagt der BVI?

Vonseiten des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter (BVI) liegt der Redak-

tion die schriftliche Stellungnahme zum Verordnungsentwurf vor. Zwar begrüßt der BVI die Prüfungspflicht für WEG-Verwalter grundsätzlich, zeigt sich jedoch angesichts „gravierenden Fachkräftemangels in der Wohnungseigentumsverwaltung“ besorgt über den eng gezogenen Personenkreis, der von der Zertifizierung befreit werden soll. Es existierten hingegen diverse Berufsbilder und Bildungsgänge, die auf eine professionelle Immobilienverwaltung vorbereiten und die zumeist mit einer Prüfung durch eine Industrie- und Handelskammer abgeschlossen würden. Die Stellungnahme des BVI nennt sodann zehn Abschlüsse. Diese Abschlüsse seien vergleichbar mit den in der Verordnung bevorzugten Abschlüssen, etwa mit der Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann. Über die Vergleichbarkeit der Ausbildungsgänge, so der BVI an das Ministerium, solle auf Antrag der betroffenen Person der bei der zuständigen IHK eingerichtete Prüfungsausschuss entscheiden.

Der BVI geht von einer „großen Nachfrage“ nach Prüfungen in einem knapp bemessenen Übergangszeitraum aus. Daher wird eine „Alte-Hasen-Regelung“, also eine Ausnahme für Verwalter mit nachgewiesener langjähriger Berufserfahrung, vorgeschlagen.

Um die Zahl der Mitarbeiter:innen, die sich zertifizieren lassen müssen, gering zu halten schlägt der BVI vor, pro 1.000 Wohneinheiten maximal zwei Personen zu schulen. Werden mehr als 1.000 Wohneinheiten verwaltet, sollte pro weiterer 1.000 Wohneinheiten jeweils ein weiterer qualifizierter Mitarbeiter nachzuweisen sein.

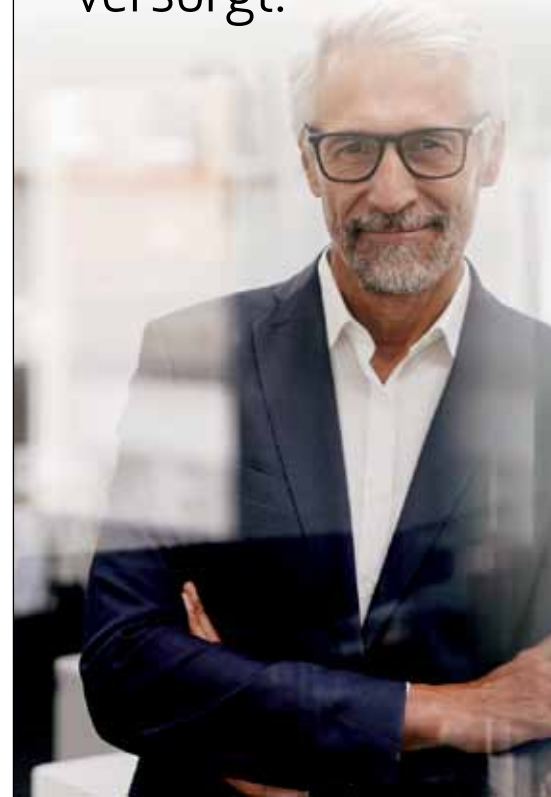
Auch zu den Prüfungsgegenständen nimmt der BVI gegenüber dem Justizministerium Stellung. Im rechtlichen Teil fehlten wesentliche Aspekte wie Grundlagen des Versicherungsrechts oder des Nachbarschaftsrechts. An anderer Stelle gehe der Prüfungskatalog über die erforderlichen Kenntnisse für die WEG-Verwaltung hinaus, das betreffe die der Baustoffe und der Baustofftechnologie. Zu kurz kämen dagegen die relevanten Themenkreise EDV und Datenschutz.

Wie geht es weiter?

Auf Anfrage der IVV-Redaktion im Justizministerium zum weiteren Vorgehen heißt es schriftlich: „Ob und inwieweit sich der Entwurf im weiteren Verlauf des Rechtsetzungsverfahrens noch ändern wird, können wir derzeit nicht einschätzen. Es wird angestrebt, die Verordnung noch in diesem Jahr zu verkünden.“

Thomas Engelbrecht

„Mit MONTANA bin ich bestens versorgt!“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Erdgas- und Stromversorgungsmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de