

# **Verordnungsentwurf**

## **des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz**

### **Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

#### **A. Problem und Ziel**

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) wurde der grundsätzliche Anspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt (§ 19 Absatz 2 Nummer 6 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG). Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 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 nach § 26a Absatz 2 WEG werden 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**

Der Umstellungsaufwand beläuft sich auf 11,4 Millionen Euro. Der laufende Aufwand beläuft sich auf 260 000 Euro jährlich.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

## **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Keiner.

## **F. Weitere Kosten**

Keine.

# **Verordnungsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz**

## **Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

### **(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)**

Vom ...

Auf Grund des § 26a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) verordnet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der Prüfung**

Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind die in Anlage 1 aufgeführten Prüfungsgebiete.

#### **§ 2**

##### **Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss**

(1) Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet.

(2) Die Industrie- und Handelskammer richtet mindestens einen Prüfungsausschuss ein, der die Prüfung abnimmt. Mehrere Industrie- und Handelskammern können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss einrichten.

(3) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses müssen auf den Prüfungsgebiete sachkundig sein, für die sie zuständig sind. Sie müssen für die Mitwirkung im Prüfungsverfahren geeignet sein.

#### **§ 3**

##### **Durchführung der Prüfung**

(1) Die Prüfung setzt sich aus einem mündlichen und einem schriftlichen Teil zusammen.

(2) Im mündlichen Teil können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen.

(3) Der schriftliche Teil dauert mindestens 90 Minuten. Er kann mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden.

§ 4

**Nichtöffentlichkeit der Prüfung**

(1) Die Prüfung ist nicht öffentlich.

(2) Bei der Prüfung dürfen die folgenden Personen anwesend sein:

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

Die genannten Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen.

§ 5

**Bewertung der Prüfung**

Nach der Prüfung berät der Prüfungsausschuss über das Prüfungsergebnis. Die Personen nach § 4 Absatz 2 dürfen nicht in die Beratung einbezogen werden. Die Leistung des Prüflings ist von dem Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. Die Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfungsausschuss auf Grund der Leistungen des Prüflings im mündlichen Teil und im schriftlichen Teil der Prüfung jeweils zu der Einschätzung gelangt, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

§ 6

**Wiederholung der Prüfung und Prüfungsbescheinigung**

(1) Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

(2) Die Industrie- und Handelskammer stellt bei bestandener Prüfung eine Bescheinigung nach Anlage 2 aus.

§ 7

**Befreiung von der Prüfungspflicht**

Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer

1. die Befähigung zum Richteramt,
2. eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann oder zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder

3. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzt.

Solange die in Satz 1 genannten Personen nicht eine Prüfung nach § 3 bestanden haben, dürfen sie sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

## § 8

### **Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter**

(1) Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn von denjenigen bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind,

1. alle die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder
2. mindestens die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

(2) Juristische Personen und Personengesellschaften sind zertifizierten Verwaltern gleichgestellt, wenn von denjenigen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, weniger als die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden hat und die anderen nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Diese juristischen Personen und Personengesellschaften dürfen sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

## § 9

### **Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

## **Anlage 1**

(zu § 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 des Verwaltungsbeirats
  - 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch
    - 2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht
    - 2.2.2 Mietrecht
    - 2.2.3 Werkvertragsrecht
    - 2.2.4 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. Energierecht

- 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
  - 4.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
  - 4.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
  - 4.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
  - 4.9 Dokumentation

**Anlage 2**

(zu § 3 Absatz 7)

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

(Name, Vorname)

geboren am in

wohnhaf in

hat am

vor der Industrie- und Handelskammer ...

die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt.

(Stempel/Siegel)

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) wurden die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht. Daneben resultiert aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltertätigkeit 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 jede Wohnungseigentümerin und 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 Verwalterin oder 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 Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind.

#### **III. Alternativen**

Keine.

#### **IV. Regelungskompetenz**

Die Verordnungsermächtigung ergibt sich aus § 26a Absatz 2 WEG. Die Zustimmungsbefähigung folgt aus Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes, da die Rechtsverordnung durch die Länder aus eigener Angelegenheit ausgeführt wird (Abnahme der Prüfung zum zertifizierten Verwalter durch die Industrie- und Handelskammern als Teil der mittelbaren Landesverwaltung).

## **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**

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand. Erfüllungsaufwand entsteht jedoch für die Wirtschaft.

Die für die Prüfung und Zertifizierung anfallenden Kosten werden mit Blick auf die entsprechenden Kosten für Versicherungsvermittler auf durchschnittlich 400 Euro geschätzt.

Nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamts gab es 2017 in Deutschland insgesamt 112 447 Personen, die Wohnimmobilien für Dritte verwalten (vergleiche Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen 2019, Seite 9). Es wird geschätzt, dass etwa die Hälfte dieser Personen, also rund 56 000 Personen, mit der Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu tun haben, während die andere Hälfte Mietwohnungen verwaltet. Ein Großteil dieser Personen ist zudem für eine juristische Person oder eine Personengesellschaft tätig. Nach § 8 müssen nur diejenigen Personen, die unmittelbar mit der Verwaltung beschäftigt sind, zertifiziert sein. Es wird geschätzt, dass es sich hierbei um rund 60 Prozent, also rund 33 600 Personen, handelt. Weiter wird geschätzt, dass hiervon rund 15 Prozent von der Prüfung befreit sind, weil sie die Voraussetzungen des § 7 erfüllen. Damit haben rund 28 500 Personen eine Prüfung abzulegen. Die für diese Personen anfallenden Kosten und damit der Umstellungsaufwand beläuft sich damit auf 11,4 Millionen Euro.

Entsprechend den Erhebungen des Statistischen Bundesamts ist 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 (vergleiche Strukturerhebungen im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen 2018 und 2019, jeweils Seite 9, wonach die Zahl der Personen, die Wohnimmobilien für Dritte verwalten, von 109 893 im Jahr 2016 auf 112 447 im Jahr 2017 gestiegen ist). Die laufenden Kosten betragen damit rund 260 000 Euro jährlich.

### **5. Weitere Kosten**

Keine.

## **6. Weitere Regelungsfolgen**

Keine.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Eine Evaluierung der Rechtsverordnung soll im Zusammenhang mit der Evaluierung der durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG – BGBl. I 2020 S. 2187) geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen. Dabei soll insbesondere überprüft werden, ob sich die Vorschrift im Hinblick auf die Inhalte der anzulegenden Prüfung und den erfassten Personenkreis bewährt hat. Die Evaluierung des WEMoG soll sieben Jahre nach dessen Inkrafttreten am 1. Dezember 2020 erfolgen.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu § 1 (Gegenstand der Prüfung)**

Die durch die Verordnung geregelte Prüfung bezweckt die Erbringung des Nachweises, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Verwalterin oder Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Anlage 1 legt fest, welche Prüfungsgebiete 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 der Verwalterin oder des Verwalters zuständig ist, besteht nicht.

Der zweite Halbsatz stellt klar, dass die Industrie- und Handelskammern nicht verpflichtet sind, Prüfungen nach § 26a WEG abzunehmen.

#### **Zu Absatz 2**

Eine Industrie- und Handelskammer, die Prüfungen nach § 26a WEG abnehmen möchte, muss dafür mindestens einen Prüfungsausschuss errichten. Die Anzahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses ist nicht vorgeschrieben. Ein Mitglied ist zur oder zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zur oder zum stellvertretenden Vorsitzenden zu ernennen.

#### **Zu Absatz 2**

Mitglied des Prüfungsausschusses kann jede Person sein, die auf den Prüfungsgebieten sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet ist. Es genügt, dass die Person in dem Teil der Prüfungsgebiete, für den sie zuständig ist, sachkundig und für die Abnahme von Prüfungen geeignet ist.

### **Zu § 3 (Durchführung der Prüfung)**

#### **Zu Absatz 1**

Nach Absatz 1 gehören zu der Prüfung zwingend ein mündlicher und ein schriftlicher Teil.

### **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 90 Minuten dauern. Er kann mithilfe von Papier oder elektronischen Medien durchgeführt werden. Auch eine Kombination ist zulässig.

### **Zu § 4 (Nichtöffentlichkeit der Prüfung)**

#### **Zu Absatz 5**

Die Prüfung findet nicht öffentlich statt.

#### **Zu Absatz 5**

Die Teilnahme der in Absatz 2 genannten Personen an der Prüfung ist zulässig. Diese Personen dürfen nach Satz 2 jedoch keinen Einfluss auf die Prüfung nehmen.

### **Zu § 5 (Bewertung der Prüfung)**

Das Ergebnis der Prüfung legt der Prüfungsausschuss im Ergebnis einer Beratung fest. 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 Verwalterin oder Verwalter ordnungsgemäß ausüben kann.

### **Zu § 6 (Wiederholung der Prüfung und Prüfungsbescheinigung)**

#### **Zu Absatz 7**

Eine nicht bestandene Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden. Für eine Einschränkung der Möglichkeit, die Zertifizierung durch eine Prüfung im Sinne dieser Verordnung zu erlangen, besteht keine Veranlassung.

#### **Zu Absatz 7**

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

### **Zu § 7 (Befreiung von der Prüfungspflicht)**

Die in § 7 genannten Personen sind von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit. Sie sind einem zertifizierten Verwalter insoweit gleichgestellt, als dass durch ihre Bestellung zur Verwalterin oder zum Verwalter der Anspruch jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG erfüllt wird.

Der Kreis der Personen, die von der Prüfung befreit sind, ist eng gefasst und entspricht den Vorgaben des § 26a Absatz 2 WEG. Neben den Personen, die die Befähigung zum Richteramt besitzen und Immobilienkauffrauen bzw. Immobilienkaufmännern einschließlich der

Vorgängerausbildung der Kauffrau bzw. des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sind nur die Absolventen eines Hochschulstudiums mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft von der Prüfung befreit. Weitergehende Befreiungen würden dem Ziel, die Qualität der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen insgesamt zu erhöhen, nicht gerecht. Die Aufgaben- und Rechtsbereiche, die das Tätigkeitsfeld in der Verwaltung prägen, haben sich in der Vergangenheit beständig erweitert. Die technische Entwicklung verlangt dauernde Fortbildung. Vor allem aber stellen die zum Teil tiefgreifenden Änderungen des Rechts durch die WEG-Reform auch erfahrene Verwalterinnen und Verwalter vor die Aufgabe, sich darin vertieft einzuarbeiten.

Als zertifizierter Verwalter dürfen sich die in § 7 genannten Personen nur dann bezeichnen, wenn sie die Prüfung nach § 3 abgelegt haben.

## **Zu § 5 (Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter)**

### **Zu Absatz 6**

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. Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (vergleiche § 27 WEG). 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. Spiegelbildlich müssen Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben in einem Unternehmen wahrnehmen ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut zu sein, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nicht ablegen. Die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, ist damit losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten. Im Streitfall kann es notwendig werden, die interne Organisation des Unternehmens offen zu legen, um den Personenkreis zu bestimmen, der unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist und damit eine Prüfung abzulegen hat.

Beschäftigte, die nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, stehen bei der Anwendung des § 8 grundsätzlich Beschäftigten gleich, die die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt haben. Die juristische Person bzw. Personengesellschaft darf sich deshalb grundsätzlich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn alle Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind, entweder die Prüfung erfolgreich abgelegt haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Überwiegt jedoch die Zahl derjenigen Personen, die lediglich nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, der Zahl derjenigen, die die Prüfung erfolgreich abgelegt haben, darf sich die juristische Person bzw. die Personengesellschaft nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen.

### **Zu Absatz 6**

Wenn bei einer juristischen Person oder in einer Personengesellschaft bei denjenigen Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind, die Anzahl der Personen, die lediglich nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, die Anzahl derjenigen überwiegt, die die Prüfung erfolgreich abgelegt haben, darf sich die juristische Person bzw. die Personengesellschaft zwar nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen, ist einem solchen aber gleichgestellt. Mit dieser Regelung wird mit Blick auf

Bezeichnung und Gleichstellung eine weitgehende Gleichbehandlung zwischen Einzelunternehmern und juristischen Personen bzw. Personengesellschaften erreicht.

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

#### **Zu § 6 (Inkrafttreten)**

§ 9 regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

#### **Zu Anlage 1 (Prüfungsgegenstände)**

Die in Anlage 1 aufgeführten Prüfungsgegenstände orientieren sich an den Sachgebieten, die Gegenstand der Weiterbildungspflicht für Verwalterinnen und Verwalter nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung 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 sind der Name und der Vorname des Prüflings, sein Geburtsdatum und -ort, der Tag des Abschlusses der Prüfung und die prüfende Industrie- und Handelskammer. Das Zertifikat ist von einer Vertreterin oder einem Vertreter des Prüfungsausschusses oder der Industrie- und Handelskammer zu unterzeichnen sowie zu siegeln oder zu stempeln.