



**Stellungnahme  
zum Entwurf  
einer Regelung zur Änderung des § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG  
(Verschiebung des zertifizierten Verwalters um ein Jahr)**

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.

29.08.2022

## **Stellungnahme zum Entwurf einer Regelung zur Änderung des § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG**

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf einer Regelung zur Änderung des § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG (Verschiebung des zertifizierten Verwalters um ein Jahr).

Vor dem Hintergrund, dass Immobilienverwalter ihren vielfältigen Anforderungen nur mit einem Fundament aus Qualifikation, Ausbildung und kontinuierlicher Weiterbildung gerecht werden können und im Zuge der WEG-Reform die Verantwortungsübernahme für Immobilienverwalter weiter gestiegen ist, begrüßt der IVD die Verlängerung der Zertifizierungsfrist nach § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG um ein Jahr. Im Hinblick auf den erforderlichen zeitlichen Organisationsvorlauf für die Prüfungsverfahren durch die IHKn und das aktuell unterrepräsentierte Angebot an Prüfungsterminen erscheint eine Verlängerung der gesetzlich vorgesehenen Frist (01.12.2022) dringend notwendig. Andererseits verhindert es die schnelle Umsetzung der gesetzgeberischen Intention zur Qualitätssicherung des Berufsbildes. Zudem kann die Verlängerungen zu einer Wettbewerbsverzerrung führen.

Dass die Frist nach § 48 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht geändert werden soll, ist zu befürworten. Sollte sich abzeichnen, dass es zu weiteren Verzögerungen im Verfahren zur Bereitstellung der Zertifizierung kommt, sollte eine Fristverlängerung aber erfolgen.

### Inkrafttreten § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG

#### Regelung

1. Im Hinblick auf die durch die WEG-Reform geschaffenen Vorschriften zum zertifizierten Verwalter in §§ 19 Absatz 6, 26a WEG i.V.m. §§ 7, 8 ZertVerwV und die diesbezügliche Übergangsvorschrift des § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG ist eine zunächst großzügig gefasste Zeitvorgabe für die Umsetzung der Prüfungsvorgaben gesetzt worden. Die nähere Ausgestaltung der Prüfungsvorgaben erfolgte sodann durch die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerw), welche erst zeitlich verzögert zum 17.12.2021 und somit ein Jahr nach Inkrafttreten des novellierten WEG in Kraft trat.
  
2. § 26 a Absatz 2 Ziff. 4, letzter Halbsatz WEG regelt welche Personen und Personengruppen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind. Diese Regelung wurde durch die ZertVerwV konkretisiert, welche am 17.12.2021 (ZertVerwV) in Kraft getreten ist. Von der Prüfung befreite bzw. gleichgestellte Personen/Personengruppen sind mithin bereits seit diesem Zeitpunkt berechtigt sich als zertifizierte Verwalter zu bezeichnen.

Petitum:

zu 1)

Da die erforderlichen Prüfungsangebote der IHKn derzeit sowohl aus Zeit- aber auch Personalgründen bis zum 01.12.2022 nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen werden ist eine Verlängerung der Frist zum Inkrafttreten der §§ 19 Absatz 2 Ziffer 6, 26 a WEG dringend geboten.

Der IVD begrüßt einerseits die Verlängerung um ein Jahr, um einen großzügig bemessenen zeitlichen Vorlauf für die Bildung der Prüfungsangebote durch die IHKn sicherstellen und auch den betroffenen Immobilienverwaltern eine angemessene Planungszeit für die Prüfungsvorbereitungen einräumen zu können.

Da die IHKn teilweise bereits erste Prüfungsangebote im September 2022 vorhalten, darf davon ausgegangen werden, dass die IHKn im Übrigen im Laufe eines weiteren Jahres ebenfalls in der Lage sein werden ausreichende Angebote zu entwickeln und vorzuhalten

zu 2)

Andererseits erweist sich die Verschiebung des Zeitpunktes als problematisch, da die Personen/Personengruppe, die eine Prüfung absolvieren müssen gegenüber den gleichgestellten Personen benachteiligt werden. Für die befreiten bzw. gleichgestellten Personen besteht bereits seit dem 17.12.2021 die Möglichkeit die Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ zu führen. Damit besteht gegenüber den Personen, die auf eine Prüfung angewiesen sind ein nicht unerheblicher Wettbewerbsvorteil, der zu weitreichenden Verzerrungen am Markt führen kann. Dieser Umstand ist bisher nicht so relevant gewesen, da theoretisch beide Wege, die zu der Befugnis der Bezeichnung als zertifizierter Verwalter führen, gleichzeitig hätten beschritten werden können. Durch eine Verlängerung der Frist wird der Unterschied nun sichtbar, der letztlich zu einer Benachteiligung derer führen kann, die gerne die Zertifizierung durch Prüfung frühzeitig erlangen wollten.

Gesamtpetitum: Der IVD plädiert dennoch für eine Verschiebung des Termins auf den 01.12.2023 um den Engpässen bei der Zertifizierung zu begegnen.

Die Ungleichbehandlung der Personengruppen hinsichtlich der Möglichkeit der Bezeichnung als zertifizierter Verwalter lässt sich derzeit nicht ohne Weiteres beheben, da davon ausgegangen werden muss, dass bereits einige gleichgestellte Personen bzw. Personengruppen die Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ führen und ein rückwirkender Entzug rechtlich problematisch erscheint.

Andererseits bleibt es den Personen, die einer Prüfung bedürfen, freigestellt, diese Prüfung so schnell wie möglich zu absolvieren. Da es keine Ortsgebundenheit des Prüfungsortes gibt und Prüfungen bereits angeboten werden, lässt sich dies auch praktisch umsetzen.



### **Immobilienverband Deutschland IVD**

Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.  
Präsident: Jürgen Michael Schick  
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth  
Littenstraße 10 • 10179 Berlin  
Tel. 030 - 27 57 26-0

ivd.net

### **IVD Immobilienverband Deutschland**

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. ist ein großer deutscher Unternehmensverband in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er ist zudem eine Berufsorganisation und Interessenvertretung der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen insbesondere Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bewertungs-Sachverständige sowie Finanzierungs- und Finanzdienstleister, weitere Berufsgruppen der Immobilienbranche.

<https://ivd.net>