



STELLUNGNAHME DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER

zum Entwurf einer Verordnung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 6.10.2021 über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)

Bundesrat-Drucksache 757/21

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland, die als zuständige Behörden für den Berufsstand zuständig sind. Sie vertritt die Interessen von über 134.000 Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und -architekten, Innenarchitektinnen und -architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene.

Wir bedauern, dass die BAK in die Verbändeanhörung zum Referentenentwurf nicht einbezogen worden war und wir das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz insoweit bitten mussten, unsere Stellungnahme trotz Ablaufs der hierzu vorgesehenen Frist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Dieser Bitte hat das Ministerium leider nicht entsprochen.

Insgesamt hatten wir uns sowohl hinsichtlich des Verfahrens als auch mit Blick auf die inhaltliche Ausgestaltung des Verordnungsentwurfs den kritischen Anmerkungen der Bundessteuerberaterkammer angeschlossen.

Wir fordern weiterhin, Architektinnen und Innenarchitekten einem zertifizierten Verwalter gleichzustellen und damit im Sinne des § 7 Satz 1 ZertVerwV-E von der Prüfungspflicht zu befreien.

Begründung:

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb allein die Ausbildung als Volljurist ohne weitere Prüfung die Befähigung zur Verwaltertätigkeit implizieren soll, eine bei einer Architektenkammer eingetragene Architektin oder ein Innenarchitekt hingegen eine zusätzliche formelle Qualifizierung benötigt.

Sicherlich dürfte der Zugang zur Erschließung rechtlicher Fragestellungen bei Volljuristen näher liegen als zum Beispiel bei Planerinnen und Planern. Auf der anderen Seite gehört das Wohnungseigentumsrecht nicht zu den klassischen Ausbildungsschwerpunkten in der juristischen Ausbildung. Insgesamt schließen wir uns zu dieser Thematik den Ausführungen von *Drasdo* in der NZM 2021, 449 ff. (455) an:

Insofern darf mit in den Blick genommen werden, dass die Befähigung zum Richteramt zwar den nicht unmaßgeblichen rechtlichen Teil der Prüfungsgegenstände abdecken mag, auch wenn das Wohnungseigentumsrecht in der Juristenausbildung regelmäßig unterbelichtet bleibt und die wie vertieft zu wünschenden Kenntnisse in den (Un-)Tiefen des WEG gerade nicht allein in der Qualifikation „zum Richteramt befähigt“ ausgedrückt werden, dass aber die Prüfungsgegenstände für eine Zertifizierung

im Übrigen – Grundlagen der Immobilienwirtschaft sowie kaufmännische und technische Grundlagen – gerade nicht, bei diesen Personen jedenfalls nicht per se – kraft Fiktion – vorhanden sind.

Zum einen ist es nicht nur so, dass auch Planerinnen und Planer im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit zahlreichen rechtlichen Fragestellungen konfrontiert sind und nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht haben, in diesem Rahmen ihre Auftraggeber entsprechend zu beraten; vor allen Dingen dürften Architektinnen und Innenarchitekten in zahlreichen der in Anlage 1 zur Verordnung genannten Prüfungsgegenständen ausbildungsgemäß und qua beruflicher Tätigkeit deutlich größere Vorkenntnisse besitzen als Volljuristinnen. Dies gilt insbesondere für die Themenbereiche 1 (Grundlagen der Immobilienwirtschaft) und 4 (Technische Grundlagen).

Hervorzuheben ist auch, dass die Akademien der Architektenkammern der Länder regelmäßig Fortbildungen zum Wohnungseigentumsrecht anbieten.

Umsetzung:

Primär würde es sich anbieten, Architektinnen und Innenarchitekten ausdrücklich in den Katalog des § 7 Satz 1 aufzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, wäre zumindest eine Klarstellung in der Begründung vorzunehmen, dass Architektinnen und Innenarchitekten die Voraussetzungen des § 7 Satz 1 Nr. 4 erfüllen. Anderenfalls sind langwierige und kostenintensive gerichtliche Auseinandersetzungen zu befürchten.

Bundesarchitektenkammer
2.11.2021