

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichts- pflichten vom 06.10.2025

Bonn, 22.10.2025

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Verbändebeteiligung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

Die Stellungnahme beschränkt sich dabei auf diejenigen Regelungsinhalte, die unmittelbar Wohnungseigentümer:innen, rechtsfähige Gemeinschaften der Wohnungseigentümer:innen (GdWE) sowie Immobilienkäufer:innen und -verkäufer:innen betreffen.

WiE begrüßt das Ziel des BMWF, Bürokratie abzubauen und Verwaltungsprozesse zu vereinfachen. Nach Auffassung von WiE leistet der vorliegende Referentenentwurf mit einem faktische Einsparpotential von 24.000 Euro pro Jahr durch die Abschaffung der Fortbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter:innen und Makler:innen jedoch keinen wirksamen Beitrag.

Im Gegenteil: Er gefährdet damit die flächendeckende Qualität und Professionalität von Verwaltungsleistungen. Angesichts der stetig wachsenden fachlichen und rechtlichen Anforderungen an Wohnimmobilienverwalter:innen sowie ihre Verantwortung für erhebliche

Vermögenswerte sind die bestehenden Anforderungen zur Berufsausübung das notwendige Minimum, um Qualität und Rechtssicherheit von Verwaltungsleistungen zu gewährleisten. Die Möglichkeit der freiwilligen Weiterbildung genügt hierfür nicht. Vielmehr muss die gesetzliche Weiterbildungspflicht ebenso beibehalten werden wie die ordnungsrechtliche Sanktionsmöglichkeit bei Verstößen gegen diese Verpflichtung.

Nach Auffassung von WiE ist schon die bisherige Weiterbildungspflicht in Anbetracht der an die Wohnimmobilienverwalter:innen gestellten Anforderungen nicht ausreichend. Die Pflicht zur Weiterbildung darf deshalb nicht nur nicht wegfallen, sie muss gegenüber dem heutigen Umfang erweitert werden. Langfristiges Ziel sollte darüber hinaus die Schaffung eines eigenen Ausbildungsberufs „Wohnimmobilienverwalter:in“ sein.

WiE fordert,

- 1. die Weiterbildungspflichten beizubehalten; Artikel 1 und 2 des RefE zu streichen.*
- 2. die Weiterbildungspflichten für Wohnimmobilienverwalter:innen auf 15 Stunden pro Jahr zu erhöhen.*
- 3. langfristig einen anerkannten Ausbildungsberuf „Wohnimmobilienverwalter:in (IHK)“ einzuführen.*

Für Immobilienmakler:innen fordert WiE ebenfalls, die Weiterbildungspflicht beizubehalten.

Im Einzelnen

I. Vorbemerkung

Die Wohnungseigentumsverwaltung ist eine anspruchsvolle Tätigkeit. Sie erfordert Kenntnisse in verschiedenen Rechtsgebieten, buchhalterische und kaufmännische Fähigkeiten sowie grundlegendes Wissen in der Bautechnik. Darüber hinaus müssen umfangreiche „Softskills“ im Umgang mit Wohnungseigentümer:innen und der Moderation von Interessenskonflikten entwickelt werden. Verwalter:innen sehen sich gerade in den letzten Jahren mit zusätzlichen Aufgaben (z.B. nach den Vorschriften des GEG, GEIG) konfrontiert, die eine ständige Weiterbildung erfordern, um ihre Tätigkeit erfüllen zu können.

Das zum 01.12.2020 in Kraft getretene WEMoG hat die Verantwortung der Verwalter:innen auf eine (fast) unbeschränkte und unbeschränkbare gesetzliche Vertretung der verwalteten GdWE erweitert. Gleichzeitig geht damit eine höhere Komplexität der Anforderungen an eine ordnungsmäßige Verwaltung einher. Zusätzlich arbeitet die höchstrichterliche Rechtsprechung nach und nach die durch die Reform entstandenen neuen Fragen und Probleme ab. Auch insoweit müssen Verwalter:innen auf der „Höhe der Rechtsprechung“ sein.

Kurzum: Der Anspruch an das Berufsbild Wohnimmobilienverwalter:in steigt – ebenso der Bedarf an Weiterbildung.

Ähnliches gilt auch für Immobilienmakler:innen. Diese müssen aufgrund der gestiegenen Erwartungen Ihrer Kund:innen – in den meisten Fällen Verbraucher:innen – ebenfalls in vielen Bereichen Fachkenntnisse besitzen und auf der „Höhe des Rechts sein“. Nicht selten geht es bei der Maklertätigkeit um Finanzierungsfragen bis hin zur Erörterung der Checklisten, die Käufer:innen von Banken vorgelegt werden. Makler:innen informieren auch darüber, was Käufer:innen bei Erwerb vermieteter Immobilien beachten müssen – oder umgekehrt, welche Informationen Verkäufer:innen vermieteter Immobilien weitergeben müssen. Sie müssen zudem auf Fragen zur energetischen Beschaffenheit des Gebäudes, insbesondere Vorgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz, antworten können, sowie sich im Bereich des öffentlichen Baurechts, z.B. zur Bebaubarkeit oder was die Rechtsfolgen eines teilweisen Schwarzbaus sein können, auskennen. Zudem müssen sie rund um steuerliche Fragen und Bewertungskriterien für Immobilien informiert sein. Kund:innen erwarten zu allen Aspekten von den Makler:innen Auskünfte. Um diesem Anspruch qualifiziert gerecht zu werden, ist auch für diese Berufsgruppe eine regelmäßige Fortbildung unerlässlich. Sie dient dem Verbraucherschutz und vermeidet spätere Streitigkeiten aufgrund fehlerhafter Auskünfte.

Der wesentliche Unterschied – und deshalb trifft die Kritik an der Abschaffung der Weiterbildungspflichten beide Berufsgruppen, aber die weitergehenden Forderungen von WiE speziell die Wohnimmobilienverwalter:innen – ist, dass die Wohnungseigentumsverwaltung eine in der Regel mehrjährige Dauertätigkeit ist. Die Tätigkeit der Immobilienmakler:in ist jedenfalls für die einzelne Kund:in zeitlich begrenzt und punktuell. Es gibt grundsätzlich auch keine Notwendigkeit, bei Verkauf oder Erwerb einer Immobilie eine Makler:in einzuschalten. Darüber hinaus sind die notarielle Beratung und Beurkundung ein verbraucherschützendes Korrektiv.

Die Situation einer GdWE ist grundsätzlich anders: Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine GdWE im Regelfall eine gewerbliche Verwalter:in hat. Die Selbstverwaltung – sei es durch Übernahme der Verwaltung durch eine engagierte Eigentümer:in oder gemeinschaftlich durch alle Eigentümer:innen - ist zwar rechtlich zulässig, in der Praxis aber schwierig und insbesondere durch das WEMoG mit weiteren Hürden und Fallstricken verbunden. Nur wenige GdWEs sind deshalb in der Lage, ohne eine gewerbliche Verwalter:in zurechtzukommen. Zumeist handelt es sich um kleine, überschaubare GdWEs mit maximal 15 Sondereigentumseinheiten (Wohnungen oder Teileigentum). Solange dieser Zustand nicht geändert wird, werden deshalb auch viele kleinere GdWEs nicht ohne Verwalter:innen auskommen können.

Verwalter:innen betreuen durch ihre Tätigkeit dauerhaft erhebliche Vermögenswerte. Dazu gehören die Erhaltungsrücklagen und die Hausgelder sowie der Wert der Immobilien – der verwaltete Gesamtwert dürfte damit mehrere Billionen hoch sein. In Deutschland gibt es laut des jüngsten Zensus (2022) 9.277.939 Eigentumswohnungen im Sinne einer Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz, die also im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) organisiert sind. Das entspricht rund 21,5 % aller Wohnungen.

Die in der GdWE organisierten Sondereigentumseinheiten sind oft die größten einzelnen Vermögenswerte der Eigentümer:innen. Die Schutzbedürftigkeit der Eigentümer:innen sowie der rechtsfähigen GdWE ist deshalb hoch. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einer Verbraucher:in gleichzustellen, hat der Bundesgerichtshof klargestellt. Das gilt immer dann, wenn der GdWE wenigstens eine Verbraucher:in angehört und ein abgeschlossener Vertrag keiner gewerblichen Tätigkeit dient. Daran müssen auch die Anforderungen an eine staatliche Aufsicht über das Gewerbe Wohnungseigentumsverwaltung gemessen werden.

Wie bedeutend die Weiterbildung in Bezug auf die von einer Dienstleistung betroffenen Rechtsgüter ist, zeigt sich auch bei anderen Berufsgruppen, die Dienstleistungen höherer Art erbringen, beispielsweise bei Ärzt:innen, Architekt:innen, Steuerberater:innen, Rechtsanwält:innen, Versicherungsvermittler:innen und -berater:innen sowie bei Wirtschaftsprüfer:innen. Rechtsanwält:innen wird zum Beispiel das Recht, einen Fachanwaltstitel zu führen, entzogen, wenn ein Weiterbildungsnachweis nicht erbracht wird. So soll sichergestellt werden, dass diese Berufsgruppen dem in sie gesetzten Vertrauen in die hohe Qualität ihrer Dienstleistungen gerecht werden.

Den meisten dieser Berufsgruppen ist gemeinsam, dass ihre jeweiligen Kammern Körperschaften des öffentlichen Rechts sind und sie die Überwachung der jeweiligen Berufsträger als öffentlich-rechtliche Aufgaben wahrnehmen. Eine durch öffentliches Recht eröffnete Selbstkontrolle gibt es bei Wohnimmobilienverwalter:innen nicht. Es gibt zwar Verwalterverbände – aber keine Verwalter:in ist verpflichtet, einem Verband beizutreten und kein Verband kann Verwalter:innen sanktionieren. Allenfalls wäre der Ausschluss aus dem Verband möglich, der jedoch keinen Einfluss auf die Fortführung des Gewerbes hat. Deshalb kann die staatliche Qualitätssicherung nur durch die Regelungen in der Gewerbeordnung - und für die Inhalte der Weiterbildungen konkretisiert durch die Makler- und Bauträgerverordnung - erfolgen. Das muss sie auch. Denn für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter:in ist keinerlei Ausbildung erforderlich. Jede Person kann Verwalter:in werden. Dies setzt lediglich geordnete Vermögensverhältnisse, eine Berufshaftpflichtversicherung und die rein gewerberechtlich zu beurteilende Zuverlässigkeit voraus, z.B. keine Vermögensstraftaten.

Eine Zertifizierung (IHK-Prüfung) ist für die gewerbliche Tätigkeit als solche gerade nicht Voraussetzung. Wohnungseigentümer:innen haben nur einen zivilrechtlichen Anspruch gegen die GdWE, dass eine zertifizierte Verwalter:in bestellt wird, wenn es sich um eine GdWE mit mindestens neun Sondereigentumsrechten handelt. Falls dennoch eine nicht zertifizierte Verwalter:in bestellt wird, ist das nur durch fristgebundene Anfechtungsklage angreifbar. Die Abberufung ist zwar ohne Grund möglich - nach Bestandskraft des Bestellungsbeschlusses besteht aber kein Rechtsanspruch einzelner Eigentümer:innen auf Abberufung während der Bestellungszeit allein wegen fehlender Zertifizierung.

II. Berechnungsgrundlagen des Ministeriums zum Einsparpotenzial

Die Berechnungen zu den vom Ministerium genannten Kosteneinsparungen sind unschlüssig und entbehren der Logik. Sie machen im Gegenteil deutlich, dass das Gesetzesvorhaben bereits in sich unwirtschaftlich ist und kein relevantes Einsparpotenzial erkennen lässt.

Laut RefE ergibt sich für die Wirtschaft durch den Wegfall der Weiterbildungspflicht eine jährliche Entlastung in Höhe von 47.625.000 Euro¹, davon 47.616.000 Euro für entfallende Weiterbildungskosten (Ziff. 2.1 der Tabelle, S. 9) und 9.000 Euro für entfallende Mitteilungen an die Gewerbeaufsicht (Ziff. 2.2 der Tabelle, S. 10).

Zugleich geht der RefE davon aus, dass „der ganz überwiegende Teil der Unternehmerinnen und Unternehmer [...] sich sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig in einem angemessenen Umfang schulen und weiterbilden [wird]“ (S. 7). Träfe diese Annahme zu, würden die Weiterbildungskosten in Höhe von 47.616.000 Euro ungeachtet einer gesetzlichen Pflicht zur Weiterbildung anfallen. Eine Einsparung für die Wirtschaft gäbe es nur dann, wenn sich der ganz überwiegende Teil der Verwalter:innen und Makler:innen nicht mehr weiterbilden würde – was die Argumentation des RefE ad absurdum führen würde.

Es bleibt damit für die Wirtschaft allenfalls ein Einsparpotential in Höhe von jährlich 9.000 Euro (Ziff. 2.2 der Tabelle, S. 10). Dieser Betrag ergibt sich laut Entwurf aus 775 Fällen, bei denen bisher aufgrund einer behördlichen Anordnung eine Erklärung über die Weiterbildung abzugeben war.

¹ Laut Referentenentwurf (Seite 2) reduziert sich der jährliche Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft durch alle geplanten Gesetzesänderungen um insgesamt rund 47.642.000 Euro. Darin enthalten sind allerdings auch 17.000 Euro, die als Kosten für Informationspflichten der Netzbetreiber anfallen. Auf diesen Aspekt geht WiE im Rahmen der Stellungnahme nicht ein.

Auch das Einsparpotential seitens des Staates – genauer: der Kommunen – ist nach den Berechnungen im RefE minimal. Es sind 15.000 Euro, basierend auf der „Prüfung und Ablage“ von 775 Erklärungen der Verwalter:innen und Immobilienmakler:innen (Ziff. 3.1, Seite 11).

Das faktische Einsparpotential pro Jahr läge damit bei insgesamt 24.000 Euro. Der Verwaltungsaufwand für die Erstellung des RefE inklusive Stellungnahme, Anhörungen etc. dürfte ein Vielfaches dieser Summe verursachen. Die bürokratischen Kosten, die der Referentenentwurf damit selbst verursacht, sind nicht kostendeckend gegenüber den Bürokratieeinsparungen.

Bereits an dieser Stelle lässt sich konstatieren: Die Abschaffung der Fortbildungspflicht ist keine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme. Die zu erwartende Einsparung steht in keinem Verhältnis zu dem potenziellen gesamtwirtschaftlichen Schaden, der langfristig durch die Abschaffung der Weiterbildungspflicht entstehen dürfte.

III. Bedeutung und Ziel des Gewerberechts als Sonderordnungsrecht

Bei der Wohnungseigentumsverwaltung handelt es sich um ein erlaubnispflichtiges Gewerbe. Die Erlaubnis kann versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Verwalter:innen nicht die erforderliche Zuverlässigkeit besitzen (§ 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO), nicht in geordneten Vermögensverhältnissen leben (§ 34c Abs. 2 Nr. 2 GewO) oder keine Berufshaftpflichtversicherung haben (§ 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO). Erst im Jahr 2018 wurde § 34c Abs. 2a GewO eingefügt, der die hier zur Diskussion stehende Weiterbildungspflicht normiert. Die vorsätzliche oder fahrlässige Nichtbeachtung der Weiterbildungspflicht ist gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 5a eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit.

Die Gewerbeordnung ist Sonderordnungsrecht und damit Teil des öffentlichen Rechts der Gefahrenabwehr. Ziel des Gewerberechts im Allgemeinen ist die Förderung und Kontrolle wirtschaftlicher Tätigkeit und Ausgestaltung der Berufsfreiheit unter Wahrung der öffentlichen Interessen. Ziel der Gefahrenabwehr im Gewerberecht ist die Qualitätssicherung der am Markt tätigen Gewerbetreibenden und der Schutz der Allgemeinheit vor Schäden durch ungeeignete Gewerbetreibende. Das setzt voraus, dass auch öffentlich-rechtliche Sanktionsmöglichkeiten vorhanden sind.

Mit dem Wegfall der Weiterbildungspflicht entfällt ein Teil der staatlichen Qualitätssicherung. Damit einher gehen die folgenden rechtlichen und gesellschaftlichen Risiken:

- Der Verbraucherschutz sinkt, weil Eigentümer:innen und GdWEs keine Gewähr mehr für fachlich kompetente Verwalter:innen haben.

- Das Vertrauen in die Branche leidet. Mit einer Weiterbildungspflicht wird hingegen signalisiert, dass Zuverlässigkeit und Professionalität gewährleistet bleiben sollen.
- Zusätzlicher Aufwand: Höhere Fehleranfälligkeit des Verwalterhandelns kann zu mehr Streitigkeiten zwischen GdWEs und Verwalter:innen führen, damit auch zu mehr Gerichtsverfahren – und damit die gesellschaftlichen Kosten an anderer Stelle erhöhen.

Es mag sein, dass sich die weit überwiegende Zahl der Wohnimmobilienverwalter:innen und Makler:innen freiwillig fortbildet. Das ist aber für sich genommen kein Argument für die Abschaffung einer Weiterbildungspflicht.

Die meisten Menschen halten sich an Gesetze, aber das ist kein Argument dafür, die Sanktionsmöglichkeiten bei Gesetzesverstößen abzuschaffen. Es ist dem gesamten Ordnungsrecht immanent, dass es gesellschaftliches Verhalten lenken und Fehlverhalten sanktionieren soll. Diese Möglichkeit zu haben, ist von hoher gesellschaftlicher und wirtschaftspolitischer Bedeutung. In Anbetracht der Höhe des verwaltenden Vermögens und dem Interesse eines großen Bevölkerungsanteils, der auf die hohe Qualifikation der Wohnimmobilienverwalter:innen angewiesen ist, gilt das in besonderem Maß für die Verwalter:innen. Diese Interessen sind beim staatlichen Entschließungs- und Ausübungsermessen zu berücksichtigen und leitend für die Ausgestaltung der gewerberechtlichen Berufsausübungsregeln.

Der RefE zeigt anschaulich, dass bereits nach der aktuellen Gesetzeslage nur eine ganz geringe Kontrollichte vorhanden ist. Die Gewerbeaufsichtsbehörden werden nur in einem geringen Umfang tätig. Das ist bereits heute nicht ausreichend.

Der RefE geht von 109.882 Immobilienmakler:innen und Wohnimmobilienverwalter:innen (gemeint sind vermutlich die insgesamt beschäftigten Personen) aus. Dem stehen angeblich 775 Fälle gegenüber, in denen tatsächlich die Vorlage von Weiterbildungsnachweisen verlangt wurde. Das entspricht einer Quote von 0,7% der Verwalter:innen und Makler:innen, bei denen hierdurch ein zusätzlicher Aufwand entstanden ist. Bei den übrigen 99,3% dürfte der „Aufwand“ also nur im Abheften und Aufbewahren der Weiterbildungsnachweise bestanden haben.

Anders ausgedrückt: Nach der aktuellen Arbeitsweise der Gewerbeaufsichtsbehörden dürfte die Wahrscheinlichkeit, dass einer dieser Gewerbetreibenden ohne Vorlage eines konkreten Verdachtsgrundes zur Vorlage seiner Weiterbildungsnachweise aufgefordert wird, selbst nach 45jähriger Berufstätigkeit bei unter 30% liegen.

Die Aufforderung zur Vorlage der Nachweise dürfte seitens der Gewerbeaufsichtsbehörden entweder stichprobenartig oder bei Bestehen besonderer Verdachtsmomente erfolgen. Es wäre sicherlich hilfreich gewesen, wenn für den RefE eine Unterscheidung vorgenommen worden wäre, in welcher der 775 Fälle nicht stichprobenartig, sondern aufgrund konkreter Veranlassung die Aufforderung zur Vorlage der Weiterbildungsnachweise erfolgt ist. Ebenfalls hilfreich wäre die Angabe gewesen, in wie vielen der 775 Fälle der Nachweis erbracht wurde.

Eine nicht erfolgte Weiterbildung ist ein erstes Warnsignal, das auf die Unzuverlässigkeit einer Verwalter:in hindeutet. Eine staatliche Reaktion auf der Grundlage dieses Warnsignals kann deshalb geeignet sein, Schäden von Eigentümer:innen und GdWEs, die von dieser Verwaltung betreut werden, abzuwenden.

In der Praxis ist es nicht selten so, dass Wohnungseigentümer:innen von Missständen und Fehlern der Verwalter:innen viel zu spät erfahren. Die Erfahrung zeigt immer wieder, dass es auch engagierten Eigentümer:innen nicht oder nicht rechtzeitig gelingt, innerhalb der GdWE auf Warnsignale hinzuweisen und rechtzeitiges Handeln zu fordern.

IV. Widerspruch zur Intention des Gesetzgebers im Rahmen des WEMoG und der ZertVerwV

Dass das Berufsbild der Wohnimmobilienverwalter:in stetig steigenden Anforderungen ausgesetzt ist, hat auch der Gesetzgeber erkannt, als er 2018 die Weiterbildungspflicht erstmals einführte. Mit dem Inkrafttreten des WEMoG wurde ein weiterer Schritt zur Qualitätsverbesserung unternommen, indem es den Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter kodifizierte und mit der ZertVerwV (in Kraft seit dem 01.12.2021) versuchte, einen Mindeststandard für die Kenntnisse von Wohnimmobilienverwalter:innen zu etablieren. Der Erfolg dieses Versuchs ist diskutabel und sollte ebenfalls Gegenstand der für 2027 angedachten Evaluierung des WEMoG sein.

Ist die Intention des Gesetzgebers, die Qualität der Wohnungseigentumsverwaltung zu verbessern, kann dieses Ziel nur erfüllt werden, wenn es nicht bei einer einmaligen Prüfung bleibt, sondern die fachliche Kompetenz kontinuierlich erhalten bleibt. Dafür sind regelmäßige Weiterbildungen unerlässlich.

Die bisherigen gesetzlichen Anforderungen können deshalb nur als absolut notwendiges Minimum bezeichnet werden. 20 Stunden in 3 Jahren entsprechen 6,6 Stunden/Jahr – weniger als ein Arbeitstag pro Jahr. Es mag sein, dass sich viele Verwalter:innen freiwillig und über diesen Zeitumfang hinaus fortbilden. Der VDIV hat bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens

der Weiterbildungspflicht 2018 im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung beschlossen, dass die Mitglieder Weiterbildungen im Umfang von 45 Stunden in 3 Jahren absolvieren sollen. Inwieweit der VDIV seine Mitglieder kontrolliert, ist uns nicht bekannt, aber bereits die unmittelbar mit Inkrafttreten der gesetzlichen Weiterbildungspflicht beschlossene Selbstverpflichtung zeigt, dass im VDIV organisierte Verwalter:innen die Fortbildungspflicht mehrheitlich ernst zu nehmen scheinen und der gesetzliche Umfang auch dort als nicht ausreichend bewertet wird. Indes: Es gibt eben keine Verpflichtung, einem Verwalterverband beizutreten, so dass eine freiwillige Selbstverpflichtung durch Verwalterverbände eine flächendeckende Fortbildung gerade nicht gewährleisten kann.

Es geht um die Sicherstellung eines allgemeinen Qualitätsstandards und dieser muss auch und gerade gegenüber denjenigen Marktteilnehmer:innen durchgesetzt werden können, die sich nicht freiwillig fortbilden. Das ist auch ein Gebot der Fairness und der Gleichbehandlung gegenüber denjenigen Verwalter:innen, die diesen Pflichten nachkommen und durch höhere Kosten- und Zeitaufwendungen einen Wettbewerbsnachteil haben. Denn Unterschiede in der Qualifikation der Verwalter:innen werden den Eigentümer:innen in der Regel nicht sofort, sondern erst nach längerer Dauer der (suboptimalen) Verwaltungsleistungen auffallen. Zum Teil auch erst dann, wenn die Schäden entstanden und irreversibel sind.

Hinzukommt, dass aufgrund der Personalknappheit vor allem kleine GdWEs zunehmend Schwierigkeiten haben, kompetente Verwaltungen zu finden. Da aber (siehe oben) die Selbstverwaltung nach aktueller Gesetzeslage schwierig ist, werden auch weniger qualifizierte Verwalter:innen doch noch einen Markt für ihre Leistungen finden. Eigentümer:innen werden dann faktisch vor die Wahl gestellt, keine Verwalter:in zu haben oder eine schlechte Verwalter:in.

Schließlich hat eine Weiterbildungspflicht auch für angestellte Mitarbeiter:innen in Verwaltungen einen hohen Nutzen: Der Unternehmer als Inhaber der gewerberechtlichen Erlaubnis hat die Weiterbildungen seiner Mitarbeitenden nachzuweisen. Das führt mittelbar zu einem Anspruch der Mitarbeitenden auf Weiterbildung, der bei einer rein freiwilligen Weiterbildung nicht gegeben sein muss.

V. Erforderlichkeit einer eigenen Berufsausbildung für Wohnimmobilienverwalter:innen

Zuletzt wiederholt WiE in diesem Zusammenhang die seit Jahren erhobene Forderung, dass Wohnungseigentumsverwaltung ein eigenes Berufsbild ist und als solches eine eigene Berufsausbildung erfordert. Die Tätigkeit als Verwalter:in ist anspruchsvoller und komplexer als diejenige der Immobilienmakler:innen und Mietverwalter:innen.

Es gibt zahlreiche Überschneidungen in den Bereichen des BGB, der BetrKV, der HeizkostenV, des GEG und dem technischen Grundwissen über Sanierungsvorhaben. Der Tätigkeitsbereich der Verwalter:in geht aber sowohl im rechtlichen Bereich als auch bei den zwischenmenschlichen „Softskills“ darüber hinaus.

Wohnungseigentumsrecht ist eine komplexe Materie, die stark durch richterliche Rechtsfortbildung geprägt ist. Das gilt insbesondere seit Inkrafttreten des WEMoG. Die Verwalter:innen müssen „auf der Höhe der Rechtsprechung“ sein. Sie müssen insbesondere zeitkritische Entscheidungen treffen bzw. für die Entscheidungen in der Eigentümerversammlung rechtssicher vorbereiten. Eine Versammlungsleiter:in muss beurteilen können, ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht – und zwar in dem Augenblick der Verkündung in der Versammlung. Denn dieser Moment entscheidet darüber, ob ein Anfechtungsgrund gesetzt ist oder nicht und ob daraus Schadensersatzansprüche entstehen oder nicht. Seit dem 01.12.2020 ist die Verantwortung der Verwalter:innen nochmals erheblich gestiegen. Ihre Position wird sogar mit der eines Geschäftsführers verglichen, was angesichts der Höhe der Verantwortung zutreffend ist. Das unterscheidet die Wohnimmobilienverwaltung deutlich von den anderen Tätigkeiten, die mehr oder weniger durch den Ausbildungsberuf der Immobilienkaufleute abgebildet werden sollen.

Auch im zwischenmenschlichen Bereich sind die Anforderungen höher. Wohnimmobilienverwalter:innen sind der GdWE verantwortlich – aber diese setzt sich aus Mitgliedern mit unterschiedlichen Interessen und Prioritäten zusammen. Die Moderation dieser Interessen ist ebenfalls Aufgabe der Verwalter:innen und hebt diesen Beruf von den anderen Berufen mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt ab. Verwalter:innen benötigen Einfühlungsvermögen, diplomatisches Geschick, souveränes Auftreten – manchmal auch Standfestigkeit und Geduld.

Dem sollte Rechnung getragen und ein eigener Ausbildungsberuf geschaffen werden. Es reicht nach der Auffassung von WiE nicht aus, dass Wohnungseigentumsverwaltung nur in Form eines freiwilligen 4monatigen Schwerpunkt-faches im 3. Ausbildungsjahr zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau unterrichtet wird (Anlage 2 zu § 5 der Verordnung über die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann /zur Immobilienkauffrau). Zumal auch hier erneut darauf hinzuweisen ist, dass für die Gewerbetätigkeit von Gesetzes wegen überhaupt keine Ausbildung erforderlich ist.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Stand: 22.10.2025