

# HERZLICH WILLKOMMEN ZUR INFORMATIONSVERVERANSTALTUNG IHK-ZERTIFIZIERUNG FÜR WEG-VERWALTER

Donnerstag, 28. April 2022



Industrie- und Handelskammer  
Frankfurt am Main



# Die IHK-Zertifizierung: Der Prüfungsablauf

**Heike Weidmann**

Stellvertretende Geschäftsführerin, Geschäftsfeld  
Aus- und Weiterbildung, IHK Frankfurt am Main

# Zertifizierter WEG-Verwalter

## Wohnungseigentumsgesetz – WEG

### § 26a Zertifizierter Verwalter

- (1) Als zertifizierter Verwalter darf sich 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.*

# Übersicht der Fristen

## 1. Juni 2024

- Wer am 1. Dezember 2020 Verwalter eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

## Ab 1. Dezember 2022

- Bestellung eines zertifizierten Verwalters kann verlangt werden.

### Ausnahmen:

- < als 9 Sondereigentumsrechte
- ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt
- < 1/3 der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters

# Zertifizierter WEG-Verwalter

## Prüfung vor IHK

- Nachweis der für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse.
  - Schriftlich: 90 Minuten, digital
  - Mündlich: 15 Minuten

## Befreiung

- Befähigung zum Richteramt
  - Immobilienkauffrau|mann
  - Kauffrau|mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
  - Immobilienfachwirt|in
  - Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt
- = zertifizierter Verwalter**

# Schriftliche Prüfung

- 90 Minuten
- ~ 60 Fragen
- Digital am PC oder Tablet
- Automatische Auswertung
- Bestanden bei je 50 Prozent in 4 Bereichen

## Fragentext

Sie sollen das Controlling bei der Zusammenstellung verschiedener Kostenarten unterstützen.

Welche der nachfolgenden Positionen werden den fixen Kosten zugerechnet?

Antworttext	Richtig	Falsch
Mietkosten für die Räumlichkeiten an dem jeweiligen Standort.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verbrauchsabhängige Wasserkosten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Energiekosten für die Beleuchtung.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wartungskosten für die elektrischen Geräte der Küchenausstattung.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

# Schriftliche Prüfung

- 90 Minuten
- ~ 60 Fragen
- Digital am PC oder Tablet
- Automatische Auswertung
- Bestanden bei je 50 Prozent in 4 Bereichen

Fragentext		
Das Corporate Design eines Unternehmens steht für...		
Ausschluss	Antworttext	Auswahl
	... das visuelle Erscheinungsbild des Unternehmens.	<input type="radio"/>
	... das Planen von Firmenjubiläen.	<input type="radio"/>
	... festgelegte Sitzungsrituale.	<input type="radio"/>
	... die Unternehmenskommunikation.	<input type="radio"/>

# Mündliche Prüfung

- Nach bestandener schriftlicher Prüfung
- 15 Minuten mit 3 Prüfer|innen
- Inhalt: mindestens Sachgebiet Nr. 2.1 Wohnungseigentumsgesetz

## • 2.1 Wohnungseigentumsgesetz

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
- Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
- Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- Wohnungseigentümerversammlung
- Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
- Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
- Rechte des Verwaltungsbeirats

# Inhalte der Prüfung

- Rahmenplan mit Lernzielen für die Prüfung
- Sachgebiete: Zeitliche Empfehlung

---

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft	10 UE
2. Rechtliche Grundlagen	60 UE
3. Kaufmännische Grundlagen	20 UE
4. Technische Grundlagen	30 UE
	<b>120 UE</b>

---



# Der DIHK-Rahmenplan: Prüfungsgegenstände und Schwerpunkte

**Uwe Wanitschek**

Mitglied des Vorstandes, Verband der  
Immobilienverwalter Hessen e. V., Neu-Isenburg

# Definition der Taxonomiestufen

Dem Rahmenplan wurden folgende Taxonomiestufen mit entsprechenden Tätigkeitswörtern zugrunde gelegt:

Taxonomiestufe	Anforderungen	Verwendbare Tätigkeitswörter
1 Wissen	Kenntnisse erwerben und nachweisen	Aufzählen, beschreiben, nennen, schildern
2 Anwendung	Wissen herbeiziehen / Unbekanntes nach Bekanntem bearbeiten / Regeln, Methoden, Gesetze anwenden	Abgrenzen, anbieten, anwenden, beachten, bearbeiten, berücksichtigen, bilden, durchführen, einhalten, einsetzen, ermitteln, erstellen, gestalten, handhaben, herausstellen, informieren, korrespondieren, nachbereiten, nutzen, planen, repräsentieren, vorbereiten, vornehmen
3 Interpretation	Wissen neu ordnen und auf Lösung ausrichten / Auffassungen gewichten / Inhalte zusammenfassen, zuordnen	Begründen, darstellen, erläutern, erklären, gegenüberstellen, auseinandersetzen, unterscheiden, vergleichen, zuordnen

# 1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	S = Schriftlich	1
1.2	Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich	S = Schriftlich	2
1.3	Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich	S = Schriftlich	1

## Beispiel aus dem Rahmenplan:

1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	S	Gebäudepläne, Bauzeichnungen sowie Baubeschreibungen beschreiben und deren Bedeutung für das Gemeinschaftseigentum nennen.	1
-----	--	---	--	---

# 2. Rechtliche Grundlagen

## 2.1 Wohnungseigentumsgesetz

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.1.1	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.2	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.3	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.6	Wohnungseigentümerversammlung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3

# 2. Rechtliche Grundlagen

## 2.1 Wohnungseigentumsgesetz – Beispiele aus dem Rahmenplan

2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellen <ul style="list-style-type: none"><li>– Veräußerungsbeschränkungen<ul style="list-style-type: none"><li>○ Zustimmungserfordernis</li><li>○ Versagung der Zustimmung</li><li>○ Wirkung von Veräußerungsbeschränkungen</li><li>○ Eintragung ins Grundbuch</li><li>○ Löschung</li></ul></li><li>– Nießbrauch</li><li>– Entziehung des Wohnungseigentums<ul style="list-style-type: none"><li>○ Voraussetzungen und Verfahren</li></ul></li></ul>
-------	---	-------	--

# 2. Rechtliche Grundlagen

## 2.1 Wohnungseigentumsgesetz

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.1.7	Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.8	Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.9	Rechte des Verwaltungsbeirats	S + M = Schriftlich und Mündlich	3

# 2. Rechtliche Grundlagen

## 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.2.1	Allgemeines Vertragsrecht	S = Schriftlich	2
2.2.2	Mietrecht	S + M = Schriftlich und Mündlich	1
2.2.3	Werkvertragsrecht	S + M = Schriftlich und Mündlich	2
2.2.4	Grundstücksrecht	S = Schriftlich	2

## 2. Rechtliche Grundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.3	Grundbuchrecht	S = Schriftlich	2
2.4	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht	S = Schriftlich	2

# 2. Rechtliche Grundlagen

## 2.5 Berufsrecht der Verwalter

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.5.1	Gewerbeordnung	S = Schriftlich	2
2.5.2	Makler- und Bauträgerverordnung	S = Schriftlich	2
2.5.3	Rechtsdienstleistungsgesetz	S = Schriftlich	1

### Beispiel aus dem Rahmenplan:

2.5.1	Gewerbeordnung	S	Gewerbeordnung beachten <ul style="list-style-type: none"><li>– Abgrenzung Gewerbebeanmeldung zu Gewerbeerlaubnis</li><li>– Erlaubnisvoraussetzungen</li><li>– Weiterbildung</li></ul>	2
-------	----------------	---	--	---

# 2. Rechtliche Grundlagen

## 2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.6.1	Heizkostenverordnung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.6.2	Trinkwasserverordnung	S = Schriftlich	2
2.6.3	Energierrecht	S + M = Schriftlich und Mündlich	2

# 3. Kaufmännische Grundlagen

## 3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
3.1.1	Grundzüge ordnungsgemäßer Buchhaltung	G = Grundlagen	1
3.1.2	Externes und internes Rechnungswesen	G = Grundlagen	1

# 3. Kaufmännische Grundlagen

## 3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
3.2.1	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
3.2.2	Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
3.2.3	Hausgeld, Mahnwesen	S + M = Schriftlich und Mündlich	3

# 3. Kaufmännische Grundlagen

## 3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters

3.2.1	Sonderumlagen/ Erhaltungsrücklage	S + M	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage und andere Finanzierungsmöglichkeiten erläutern <ul style="list-style-type: none"><li>– Sonderumlage<ul style="list-style-type: none"><li>○ Beschlussfassung</li><li>○ Höhe der Sonderumlage</li><li>○ Fälligkeit</li><li>○ Kostenverteilerschlüssel</li></ul></li><li>– Erhaltungsrücklage<ul style="list-style-type: none"><li>○ Wesen der Erhaltungsrücklage</li><li>○ Angemessenheit</li><li>○ Zweckbindung</li><li>○ Rücklagenkonten</li></ul></li><li>– Darlehensaufnahmen<ul style="list-style-type: none"><li>○ Vor- und Nachteile für die WEG</li><li>○ Risiken und Nachschusspflicht</li><li>○ Lösungen für Härtefälle</li></ul></li></ul>	3
-------	--------------------------------------	-------	---	---

# 4. Technische Grundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
4.1	Baustoffe und Baustofftechnologie	G = Grundlagen	1
4.2	Haustechnik	S = Schriftlich	1
4.3	Erkennen von Mängeln	S + M = Schriftlich und Mündlich	2
4.4	Verkehrssicherungspflichten	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
4.5	Erhaltungsplanung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
4.6	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
4.7	Altersgerechte und barrierefreie Umbauten	G = Grundlagen	1
4.8	Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln	M = Mündlich	2
4.9	Dokumentation	G = Grundlagen	1

# Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	S	1
1.3	Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich	S	1
2.2.2	Mietrecht	S + M	1
2.5.3	Rechtsdienstleistungsgesetz	S	1
3.1.1	Grundzüge ordnungsgemäßer Buchhaltung	G	1
3.1.2	Externes und internes Rechnungswesen	G	1
4.1	Baustoffe und Baustofftechnologie	G	1
4.2	Haustechnik	S	1
4.7	Altersgerechte und barrierefreie Umbauten	G	1
4.9	Dokumentation	G	1

# Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
1.2	Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich	S	2
2.2.1	Allgemeines Vertragsrecht	S	2
2.2.3	Werkvertragsrecht	S + M	2
2.2.4	Grundstücksrecht	S	2
2.3	Grundbuchrecht	S	2
2.4	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht	S	2
2.5.1	Gewerbeordnung	S	2
2.5.2	Makler- und Bauträgerverordnung	S	2
2.6.2	Trinkwasserverordnung	S	2
2.6.3	Energierrecht	S + M	2
4.3	Erkennen von Mängeln	S + M	2
4.8	Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln	M	2

# Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.1.1	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	S + M	3
2.1.2	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	S + M	3
2.1.3	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M	3
2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M	3
2.1.5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	S + M	3
2.1.6	Wohnungseigentümerversammlung	S + M	3
2.1.7	Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag	S + M	3
2.1.8	Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters	S + M	3
2.1.9	Rechte des Verwaltungsbeirats	S + M	3

# Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungs- relevanz	Taxonomiestufe
2.6.1	Heizkostenverordnung	S + M	3
3.2.1	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage	S + M	3
3.2.2	Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans	S + M	3
3.2.3	Hausgeld, Mahnwesen	S + M	3
4.4	Verkehrssicherungspflichten	S + M	3
4.5	Erhaltungsplanung	S + M	3
4.6	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung	S + M	3

Weg zum zertifizierten WEG-Verwalter

Vorkenntnisse und Prüfungsvorbereitung

**Heike Weidmann**

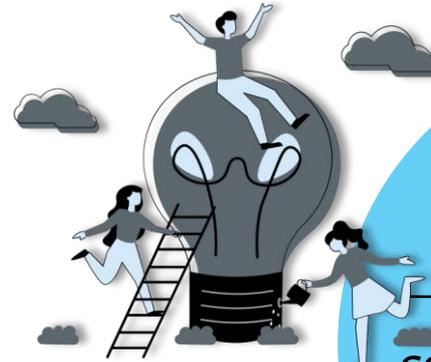
Stellvertretende Geschäftsführerin, Geschäftsfeld

Aus- und Weiterbildung, IHK Frankfurt am Main

# Vorbereitung zertifizierter Verwalter

Vorbereitung  
zur Prüfung

Vorkenntnisse &  
Lehrgänge



Prüfungsvorbereitung

Prüfungsabschluss

*§§ - gesetzliche Grundlage  
Wohnungseigentumsgesetz  
Rechtsverordnung*

Prüfung  
zertifizierter Verwalter



# IHK Zertifikat vs. Zertifizierter Verwalter

## Lehrgang mit IHK Zertifikat

- IHK-Zertifikatslehrgänge vermitteln für Industrie, Handel und Dienstleistung praxisbezogenes, aktuelles Know-how
- Erfolgreicher Lehrgangsabschluss wird mit IHK Zertifikat bestätigt
- Bundeseinheitliche Standards und Zertifikatsregelungen setzen den qualitativen Rahmen der IHK Zertifikate
- IHK Zertifikate sind privatrechtlich geregelt und stellen keinen Abschluss auf gesetzlicher Basis dar

## Zertifizierter Verwalter

- Gesetzlich geregelt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 26a und Prüfungsordnung zum ZertVerw.
- Rahmenplan bildet die Grundlage für lernzielorientierte Prüfungsaufgaben und Vorbereitungslehrgänge
- Vorbereitungslehrgänge unterstützen die Teilnehmer praxisbezogene Kompetenzen zu erlernen/vertiefen
- Bestandene Prüfung führt zum Abschluss Zertifizierter Verwalter nach WEG

# Vorbereitungsmöglichkeiten

## Immobilienwirtschaft



## Seminare und Lehrgänge

- Hausverwaltung
- Buchhaltung/Jahresabrechnung
- Betriebskostenabrechnung
- Facility Management
- Weiterbildung gem. § 34c
- Bautechnik
- Wertermittlung
- Finanzierung



WIR WÜNSCHEN IHNEN EINEN  
SCHÖNEN ABEND UND  
BLEIBEN SIE GESUND!

Alle Informationen zur IHK-Zertifizierung  
für WEG-Verwalter sowie Merkblatt und FAQ  
finden Sie auf der Internetseite:

[www.frankfurt-main.ihk.de/weg-verwalter](http://www.frankfurt-main.ihk.de/weg-verwalter)



Industrie- und Handelskammer  
Frankfurt am Main



Verband der Immobilienverwalter  
Hessen