

Fragen und Antworten zum zertifizierten Verwalter nach § 26a WEG;

Vorwort

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) ist die Bestellung eines zertifizierten Verwalters ab dem 01.12.2023 grundsätzliche Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Benutzung und Verwaltung (vgl. § 19 Absatz 2 Nummer 6 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG).

Eine Ausnahme sieht das WEG dann vor, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2 WEG) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

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. Einzelheiten zum zertifizierten Verwalter (z. B. auch gleichgestellte Qualifikationen) ergeben sich aus der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) vom 02.12.2021 (BGBl. I S. 5182).

https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s5182.pdf%27%5D__1655812025868

Die Details zum Prüfungsverfahren selbst werden auf Grundlage der IHK-Prüfungssatzung geregelt (vgl. § 6 Absatz 3 Satz 1 ZertVerwV).

ANWENDUNGSBEREICH

- Umfasst die Rechtsverordnung ausschließlich WEG-Verwaltungen oder auch Mietverwaltungen?

Die Rechtsverordnung umfasst ausschließlich WEG-Verwaltungen.

- Wie sind die Anforderungen hinsichtlich der Zertifizierung bei „gemischter“ Verwaltung von WEG- und Globalobjekten? Gibt es hier eine Quotierung? Im Extremfall müsste eine Hausverwaltung mit 1.000 Häusern, von denen nur ein Haus ein WEG-Objekt ist, sich ebenfalls zertifizieren.

Eine Quotierung gibt es nicht.

- Gibt es Sonderregelungen für juristische Personen und Personengesellschaften?

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut

sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 ZertVerwV einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Einzelheiten zu diesem Themenbereich finden Sie unter Punkt D.

A. PRÜFUNG

- **Gibt es Zulassungsvoraussetzungen für die Prüfung?**

Es gibt keine Zulassungsvoraussetzungen.

- **Bei welcher IHK kann die Prüfung abgelegt werden?**

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet. Eine Beschränkung auf die Industrie- und Handelskammer, die für den Wohnsitz oder den Tätigkeitsbereich der Verwalterin oder des Verwalters zuständig ist, besteht nicht.

- **Prüfungsgebühren**

Die Prüfungsgebühr wird bei der IHK Koblenz 210,00 € betragen, die Wiederholungsgebühr für die praktische Prüfung beträgt 105,00 €.

- **Prüfungstermine**

Die Prüfungstermine stehen aktuell noch nicht fest, voraussichtlich wird im September 2022 der Prüfungstermin angeboten werden.

- **Prüfungsanmeldung**

Die Anmeldung ist nur online möglich. Sobald Termine festgelegt sind, können Sie sich auf der Website der IHK Koblenz online anmelden.

<https://www.ihk.de/koblenz/unternehmensservice/berufszugang/zertifizierter-wohnmobilienverwalter/allgemeines-5400160>

- **Inhalte der Prüfung**

Die Sachkundeprüfung „Zertifizierten Verwalter“ setzt sich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil zusammen. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

Die Leistung des Prüflings ist von dem Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. Die Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn sowohl der schriftliche als auch der mündliche Teil der Prüfung jeweils mit „bestanden“ bewertet worden sind. Der schriftliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling in allen Themenbereichen, auf die sich die Prüfung erstreckt, jeweils mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt. Der mündliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt.

Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

- **Schriftliche Prüfung**

Die schriftliche Prüfung findet in der Regel an PC-Prüfungsplätzen in den Räumen der IHK statt. Der schriftliche Prüfungsteil umfasst vier Themenbereiche und dauert 90 Minuten. Gegenstand der Sachkundeprüfung sind insbesondere folgende Sachgebiete (siehe auch ZertVerwV – Anlage 1):

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. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

2.1.4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

2.1.5. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

2.1.6. Wohnungseigentümerversammlung

2.1.7. Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag

2.1.8. Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters

2.1.9. 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

3.1. 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

4.1. Baustoffe und Baustofftechnologie

4.2. Haustechnik

- 4.3. Erkennen von Mängeln
- 4.4. Verkehrssicherungspflichten
- 4.5. Erhaltungsplanung
- 4.6. Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
- 4.7. Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
- 4.8. Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
- 4.9. Dokumentation

3. Kaufmännische Grundlagen

4. Technische Grundlagen

Mündliche Prüfung

Prüfungszeit - 15 Minuten

Gegenstand der mündlichen Prüfung muss in jedem Fall das Wohnungseigentumsrecht (ZertVerwV - Anlage 1 - Punkt 2.1) sein. Zusätzlich können die Kenntnisse zu weiteren Prüfungsgegenständen der ZertVerwV - Anlage 1 geprüft werden.

Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

- **Prüfungsvorbereitung**

Um die notwendigen Kenntnisse für die Sachkundeprüfung zu erwerben, gibt es entsprechende Fachliteratur sowie Vorbereitungsseminare von diversen Veranstaltern. Die IHK gibt auf Grund ihrer Bildungsträgerneutralität hierzu keine Auskünfte. Nutzen Sie deshalb die einschlägigen Suchmaschinen mit den entsprechenden Schlagwörtern (z. B. Prüfungsvorbereitung Sachkundeprüfung Zertifizierte/-r Verwalter/-in) oder alternativ das Weiterbildungs-Informationssystem WIS (<https://wis.ihk.de>)

- **Was sind die Prüfungsschwerpunkte?**

Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter sind die in Anlage 1 der ZertVerwV aufgeführten Sachgebiete. Hinsichtlich der Sachgebiete aus den Themenbereichen rechtliche Grundlagen (Nummer 2), kaufmännische Grundlagen (Nummer 3) und technische Grundlagen (Nummer 4) sind vertiefte Kenntnisse, hinsichtlich derjenigen aus dem Themenbereich Grundlagen der Immobilienwirtschaft (Nummer 1) lediglich Grundkenntnisse erforderlich.

- **Welche Hilfsmittel (z. B. Gesetze o. ä.) sind für die Prüfung zugelassen?**

Für die Prüfung sind regelmäßig keine Hilfsmittel zugelassen.

B. PRÜFUNGSBEFREIUNG

- **Welche Hochschulabschlüsse mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt sind der IHK-Zertifizierung gleichgestellt (§ 7 Satz 1 Nummer 4 ZertVerwV)?**

Der Ordnungsgeber hat davon abgesehen, eine entsprechende Liste in die ZertVerwV aufzunehmen. Für die IHKs gibt es keine Rechtsgrundlage und damit auch keine Zuständigkeit, ein Feststellungsverfahren auf Gleichwertigkeit durchzuführen. Insofern muss der Betroffene selbst beurteilen, ob sein Abschluss unter § 7 ZertVerwV fällt. Jedenfalls muss es sich um eine nach Hochschulrahmengesetz anerkannte Hochschule handeln. (<https://www.hochschulkompass.de/hochschulen.html>)

- Werden die im Rahmen der Weiterbildungspflicht absolvierten Fortbildungen für die IHK-Zertifizierungen anerkannt?

Der Katalog der Abschlüsse, die von der Prüfungspflicht befreien, ist abschließend. Weder die im Rahmen der Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Absatz 2a GewO noch andere absolvierte Fortbildungsmaßnahmen können die Zertifizierung ersetzen, wenn Prüfungspflicht besteht.

- Sind die Prüfungsbefreiungstatbestände in § 7 Satz 1 ZertVerwV abschließend?

Ja, die Liste der aufgezählten Abschlüsse ist abschließend. Bei einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt muss der Betroffene selbst entscheiden, ob er seinen Abschluss als gleichwertig ansieht und dies ggf. gegenüber der WEG oder anderen Anfragenden (Mitbewerber) darlegen.

- Unter welchen Rahmenbedingungen werde ich von der Prüfungspflicht befreit?

Einem zertifizierten Verwalter ist nach § 7 Satz 1 ZertVerwV gleichgestellt, wer

- a) die Befähigung zum Richteramt,
- b) eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- c) einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin oder
- d) einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

besitzt. Die genannten Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Sie sind von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit.

Die in § 7 Satz 1 ZertVerwV festgelegten Abschlüsse sind abschließend und können nicht mit anderen Abschlüssen oder Zertifikaten gleichgesetzt werden.

- Erhalte ich eine Gleichwertigkeitsbescheinigung, damit ich das Vorliegen der Befreiung von der Prüfungspflicht nachweisen kann?

Eine Bescheinigung zur Gleichwertigkeit ist durch den Ordnungsgeber nicht vorgesehen und kann deshalb durch die IHK nicht ausgestellt werden. Die IHK kann deshalb insbesondere zum Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt (§ 7 Satz 1 Nummer 4 ZertVerwV) keine verbindlichen Auskünfte erteilen.

- Gibt es eine zuständige Stelle, die die Gleichwertigkeit eines Abschlusses nach § 7 Satz 1 ZertVerwV prüft?

Nein. Eine zuständige Stelle, die die Gleichwertigkeit nach § 7 ZertVerwV prüft und bescheinigt, ist in der Verordnung nicht vorgesehen.

C. WERBUNG

- Ich bin einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt. Ab wann darf ich damit werben?

Ab sofort.

- Welche Sanktionen sind zu erwarten, wenn ein nicht-zertifizierter Verwalter dennoch damit am Markt wirbt? Wer überprüft dies?

Die unerlaubte Werbung, sich als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen, ohne dafür die Voraussetzungen zu erfüllen, kann unter anderem einen wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch nach sich ziehen. Die Klagebefugnis richtet sich nach dem Wettbewerbsrecht (UWG). Sie steht dem unmittelbar Verletzten ohne Weiteres zu und ist für sonstige Mitbewerber und Verbände in § 8 UWG geregelt.

- Wie darf sich der Personenkreis nach § 7 der Verordnung bezeichnen?

Der Personenkreis nach § 7 Satz 1 ZertVerwV darf sich „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen (vgl. § 7 Satz 2 ZertVerwV). Der Wortlaut von § 7 Satz 2 ZertVerwV unterscheidet nicht zwischen der Bezeichnung der Prüfungsabsolventen und der Personen mit gleichgestellter Qualifikation.

- Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

Juristische Personen (z. B. GmbH) und Personengesellschaften (z. B. OHG) dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind (vgl. § 8 ZertVerwV).

Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (vergleiche § 27 WEG).

Die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, ist unabhängig 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 (vgl. BR-Drucksache 757/21 S. 14).

Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben in einem Unternehmen wahrnehmen, ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut zu sein, müssen die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nicht ablegen. Gleiches gilt für Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister).

Das bedeutet, dass bei einer juristischen Person/Personengesellschaft alle Personen, die mit Verwaltertätigkeiten befasst sind, entweder die Prüfung ablegen müssen oder eine gleichgestellte Qualifikation besitzen müssen, damit sich die juristische Person/Personengesellschaft als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf.

- Wie wirkt es sich auf die Bezeichnung als zertifizierter Verwalter aus, wenn ein/mehrere (zertifizierter) Mitarbeiter/-innen zeitlich nach dem Bestellungsbeschluss ausscheidet/ausscheiden?

Ein Ausscheiden sollte irrelevant sein, sofern noch Mitarbeiter mit Qualifikation vorhanden sind

- Darf sich der Einzelunternehmer (auch ein eingetragener Kaufmann) mit mehreren Angestellten als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn seine Angestellten nicht die Voraussetzungen des § 7 Satz 1 ZertVerwV erfüllen?

Da sich § 8 ZertVerwV lediglich auf juristische Personen und Personengesellschaften bezieht, nicht aber auf ein Einzelunternehmen, darf er sich auch dann als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn seine Angestellten nicht die Voraussetzungen des § 7 Satz 1 ZertVerwV erfüllen, sofern er selbst die Voraussetzung erfüllt.

D. DATENSCHUTZ

- Mein/-e Mitarbeiter/-in möchte nicht, dass ich sein/ihr Ausbildungszeugnis den Eigentümergemeinschaften vorlege. Was kann ich tun?

Aus datenschutzrechtlichen Gründen darf das Ausbildungszeugnis der Eigentümergemeinschaft nicht ohne das Einverständnis des Mitarbeiters vorgelegt werden.

- Besteht bei Angestelltenverhältnissen der Anspruch des Arbeitgebers, Dokumente der Arbeitnehmer/-innen (z. B. Abschlusszeugnis) herauszugeben / Eigentümergemeinschaften vorzulegen?

Datenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Die Frage ist zudem unter Berücksichtigung arbeitsrechtlicher Regelungen zu klären.

E. WOHNUNGSEIGENTUMRECHT

- Die Eigentümergemeinschaft verlangt für den Bestellungsbeschluss, dass die juristische Person ab 01.12.2022 zertifiziert ist. Wie ist damit umzugehen?

Die Frage ist unter Berücksichtigung des Wohnungseigentumsrechts zu beantworten.

- Es gibt WEG-Anlagen, die ausschließlich gewerblich genutzt werden (z. B. Parkhäuser). Ist eine Zertifizierung auch für gewerbliche WEG-Anlagen erforderlich?

Die Frage ist unter Maßgabe des Wohnungseigentumsrechts zu beurteilen.

F. ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

- Sieht das WEG / die ZertVerwV Übergangsvorschriften vor?

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung gehört ab dem 01.12.2022 insbesondere die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Eine Person, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter.

G. SONSTIGES

- Ersetzt die IHK-Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?

Nein, auch Zertifizierte Verwalter unterliegen der in § 34c Absatz 2a GewO vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren.

- Gibt es ein Erlaubnis- und Registrierungsverfahren?

Ein gewerberechtliches Erlaubnis- und Registrierungsverfahren für den zertifizierten Verwalter gibt es nicht. Der zertifizierte Verwalter ist im Wohnungseigentumsrecht, nicht im Gewerbeamt, geregelt. Davon unabhängig besteht für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter allerdings die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Nummer 4 GewO.

- Ich habe Fragen zur Weiterbildungspflicht für Hausverwalter (§ 34c Absatz 2a GewO). Wo finde ich entsprechende Informationen?

Informationen zur gesetzlich festgelegten Weiterbildungspflicht finden Sie unter folgendem Link:
<https://www.ihk.de/koblenz/servicemarken/wirtschaftszweige/immobilienwirtschaft/-34-c-gewo/weiterbildungspflicht-4300212>

Die Industrie- und Handelskammer Koblenz steht Ihnen gerne für weitere Erläuterungen und Beratungen zur Verfügung.

Dieses Merkblatt soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Ansprechpartner IHK Koblenz:
Birgit Lohn
E-Mail: lohn@koblenz.ihk.de
Tel.: 0261/106-245