

## Neue Prüfungsordnung für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe hat in ihrer Sitzung am 12. April 2022 auf Grund von §§ 1 und 4 Abs. 2 des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern (IHKG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 701-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. August 2021 (BGBl. I S. 3306) geändert worden ist, und gemäß § 4 der Satzung der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe vom 6. Dezember 1978, zuletzt geändert am 19. Juli 2018, in Verbindung mit §§ 32 und 34c der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3504) geändert worden ist, in Verbindung mit §§ 19 Absatz 2 Nr. 6, 26a Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) und §§ 1 bis 6 der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung - ZertVerwV) vom 2. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5182), folgende Prüfungsordnung für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen:

### Prüfungsordnung für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsbezogener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechtsformen.

#### § 1 Prüfung nach § 26a WEG

Der Nachweis darüber, dass eine Person über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (§§ 19 Absatz 2 Nr. 6, 26a WEG), kann durch eine Prüfung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen erbracht werden.

#### § 2 Zuständigkeit

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer (IHK) abgelegt werden, die sie anbietet.

#### § 3 Berufung von Prüfern und Zusammensetzung von Prüfungsausschüssen

- (1) Die IHK richtet mindestens einen Prüfungsausschuss ein, der die Prüfung abnimmt. Mehrere IHKs können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss errichten.
- (2) Die IHK beruft die Mitglieder der Prüfungsausschüsse für die Dauer von längstens fünf Jahren.
- (3) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses müssen auf den Prüfungsgebieten sachkundig sein, für die sie zuständig sind. Sie müssen für die Mitwirkung im Prüfungsverfahren geeignet sein.
- (4) Der Prüfungsausschuss besteht aus drei Mitgliedern. Der Prüfungsausschuss wählt einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.
- (5) §§ 83, 84 und 89 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes für Baden-Württemberg (LVwVfG BW) in der jeweils aktuellen Fassung finden entsprechende Anwendung.
- (6) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind ehrenamtlich tätig. Für bare Auslagen, Zeitversäumnis und sonstigen Aufwand wird – soweit eine Entschädigung nicht von anderer Seite gewährt wird – eine angemessene Entschädigung gezahlt.
- (7) Die Mitglieder der Prüfungsausschüsse können nach Anhörung des Betroffenen entsprechend § 86 LVwVfG BW aus wichtigem Grunde abberufen werden.

#### § 4 Prüfungstermine und Anmeldung zur Prüfung

- (1) Die IHK Karlsruhe bestimmt die Zusammensetzung des Prüfungsausschusses, Ort und Zeitpunkt der Prüfung und gibt die Prüfungstermine und Anmeldefristen in geeigneter Form rechtzeitig bekannt.
- (2) Die Anmeldung erfolgt in der von der IHK Karlsruhe vorgegebenen Form.
- (3) Die Entscheidung über den Prüfungstag, den Prüfungsort, die Prüfungszeit und die erlaubten Hilfsmittel sind dem Prüfling rechtzeitig mitzuteilen.

#### § 5 Nichtöffentlichkeit der Prüfung und Verschwiegenheit

- (1) Die Prüfung ist nicht öffentlich.
- (2) Bei der Prüfung dürfen die folgenden Personen anwesend sein:
  1. Mitglieder eines anderen Prüfungsausschusses der IHK Karlsruhe,
  2. Vertreter der IHKs,
  3. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren oder
  4. Personen, die von der IHK Karlsruhe dafür vorgesehen sind, in einen Prüfungsausschuss berufen zu werden.

Die genannten Personen dürfen weder in die laufende Prüfung eingreifen noch in die Beratung über das Prüfungsergebnis einbezogen werden.

- (3) Unbeschadet bestehender Informationspflichten, insbesondere gegenüber der IHK Karlsruhe, haben die Mitglieder des Prüfungsausschusses und sonstige mit der Prüfung befasste Personen über alle Prüfungsvorgänge Verschwiegenheit gegenüber Dritten zu wahren.

#### § 6 Belehrung, Befangenheit

- (1) Zu Beginn der Prüfung wird die Identität der Prüflinge festgestellt. Die Prüflinge sind nach Bekanntgabe der Prüfer zu befragen, ob sie von ihrem Recht zur Ablehnung eines Prüfers wegen Besorgnis der Befangenheit gemäß §§ 20 und 21 LVwVfG BW Gebrauch machen wollen.

- (2) Für Mitglieder des Prüfungsausschusses gilt entsprechend § 20 Absatz 4 VwVfG.
- (3) Über einen Befangenheitsantrag entscheiden die Prüfer des Prüfungsausschusses ohne Mitwirkung des betroffenen Prüfers. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Richtet sich der Ablehnungsantrag gegen den Vorsitzenden, so entscheiden die Stimmen der verbleibenden Prüfer. Bei Stimmgleichheit entscheidet die IHK Karlsruhe. Wird einem Befangenheitsantrag stattgegeben, so soll der Prüfungsteilnehmer zum nächsten Prüfungstermin eingeladen werden, sofern der ausgeschlossene Prüfer nicht sogleich durch einen anderen Prüfer ersetzt oder der Prüfungsteilnehmer einem anderen Prüfungsausschuss zugeteilt werden kann. Besteht die Besorgnis der Befangenheit bei allen Prüfungsausschussmitgliedern, so hat die IHK Karlsruhe zu entscheiden.

## **§ 7 Täuschungshandlungen und Ordnungsverstöße**

- (1) Unternimmt es ein Prüfling, das Prüfungsergebnis durch Täuschung oder Benutzung nicht zugelassener Hilfsmittel zu beeinflussen oder leistet er Beihilfe zu einer Täuschung oder einem Täuschungsversuch, liegt eine Täuschungshandlung vor.
- (2) Wird während der Prüfung festgestellt, dass ein Prüfling eine Täuschungshandlung begeht oder einen entsprechenden Verdacht hervorruft, ist der Sachverhalt von der Aufsichtsführung festzustellen und zu protokollieren. Der Prüfling setzt die Prüfung vorbehaltlich der Entscheidung des Prüfungsausschusses über die Täuschungshandlung fort.
- (3) Liegt eine Täuschungshandlung vor, kann die Prüfung für nicht bestanden erklärt werden. Das Gleiche gilt bei innerhalb eines Jahres nachträglich festgestellten Täuschungshandlungen.
- (4) Behindert der Prüfling durch sein Verhalten die Prüfung so, dass die Prüfung nicht mehr ordnungsgemäß durchgeführt werden kann, kann er von der Teilnahme ausgeschlossen werden. Die Entscheidung hierüber kann von der Aufsichtsführung oder den mit der Prüfungsabnahme beauftragten Prüfenden getroffen werden. Die endgültige Entscheidung über die Folgen für den Prüfling hat der Prüfungsausschuss unverzüglich zu treffen. Absatz 3 gilt entsprechend. Gleiches gilt bei der Nichteinhaltung von Sicherheitsvorschriften.
- (5) Vor Entscheidungen des Prüfungsausschusses nach den Absätzen 3 und 4 ist der Prüfling zu hören.

## **§ 8 Rücktritt, Nichtteilnahme**

Tritt ein Prüfling nach der Anmeldung und vor Beginn der Prüfung durch schriftliche/elektronische Erklärung zurück, gilt die Prüfung als nicht abgelegt. Tritt der Prüfling nach Beginn der Prüfung zurück oder nimmt er an der Prüfung nicht teil, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, so gilt die Prüfung als nicht bestanden. Über das Vorliegen eines wichtigen Grundes entscheidet die IHK Karlsruhe.

## **§ 9 Durchführung und Gliederung der Prüfung**

- (1) Die Prüfungssprache ist deutsch.
- (2) Die Prüfung setzt sich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil zusammen.
- (3) Der schriftliche Teil der Prüfung dauert mindestens 90 Minuten. Der schriftliche Prüfungsteil kann entweder auf Papier oder in elektronischer Form durchgeführt werden. Der schriftliche Prüfungsteil kann im Antwort-Wahl-Verfahren durchgeführt werden. Die IHK bestimmt das Verfahren. Im mündlichen Teil der Prüfung können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen.
- (4) Die IHK regelt die Aufsichtsführung bei der schriftlichen Prüfung.
- (5) Gegenstand des schriftlichen Prüfungsteils sind die in Anlage 1 ZertVerwV festgelegten Themengebiete. Hinsichtlich der Sachgebiete aus den Themenbereichen rechtliche Grundlagen (Anlage 1 Nr. 2.), kaufmännische Grundlagen (Anlage 1 Nr. 3.) und technische Grundlagen (Anlage 1 Nr. 4.) sind vertiefte Kenntnisse erforderlich. Hinsichtlich der Sachgebiete aus dem Themenbereich Grundlagen der Immobilienwirtschaft (Anlage 1 Nr. 1.) sind lediglich Grundkenntnisse erforderlich. Sie sind anhand praxisbezogener Aufgaben und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen.
- (6) Gegenstand des mündlichen Prüfungsteils sind die in Anlage 1 der ZertVerwV aufgeführten Gebiete, zumindest bezieht er sich auf das Sachgebiet Nr. 2. 1 der Anlage 1 (Wohnungseigentumsgesetz).
- (7) Die Prüfungsaufgaben werden auch nach der Prüfung nicht veröffentlicht, sondern stehen den Prüflingen nur während des Ablegens der schriftlichen Prüfung zur Verfügung. Überregional erstellte Prüfungsaufgaben sind vom Prüfungsausschuss zu übernehmen.
- (8) Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Prüfungsteils voraus. Der schriftliche Teil wird während eines Zeitraums von zwei Jahren, beginnend ab dem Bestehen des schriftlichen Prüfungsteils, angerechnet, sofern sich der Prüfling innerhalb dieses Zeitraums zum mündlichen Prüfungsteil anmeldet und diesen ablegt. Die mündliche Prüfung kann innerhalb der zwei Jahre beliebig oft wiederholt werden.
- (9) Bei der Durchführung der Prüfung sollen die besonderen Verhältnisse von Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Prüfung, die Zulassung von Hilfsmitteln und die Inanspruchnahme von Hilfeleistungen Dritter wie Gebärdendolmetscher für Menschen mit Hörbehinderung. Die Art der Behinderung ist mit der Anmeldung zur Prüfung nachzuweisen.

## **§ 10 Ergebnisbewertung**

- (1) Die Leistung des Prüflings ist von dem Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten.
- (2) Die Prüfung ist mit Punkten zu bewerten.
- (3) 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.
- (4) Der mündliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt.
- (5) Die Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn sowohl der schriftliche als auch der mündliche Teil der Prüfung jeweils mit „bestanden“ bewertet worden sind.

## § 11 Feststellung und Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses

- (1) Nach der Prüfung berät der Prüfungsausschuss über das Prüfungsergebnis und stellt gemeinsam das Ergebnis der einzelnen Prüfungsleistungen und das Gesamtergebnis fest.
- (2) Das Ergebnis des schriftlichen Prüfungsteils ist dem Prüfling als vorläufiges Ergebnis mitzuteilen. Die Prüfungsaufgaben können automatisiert ausgewertet werden, wenn das Aufgabenerstellungs- oder Aufgabenauswahlgremium festgelegt hat, welche Antworten als zutreffend anerkannt werden. Die Ergebnisse sind vom Prüfungsausschuss zu übernehmen.
- (3) Die Bestätigung des Ergebnisses des schriftlichen Prüfungsteils, das Ergebnis des mündlichen Prüfungsteils und das Gesamtergebnis sind in der Regel nach Abschluss der Beratungen über den mündlichen Prüfungsteil mitzuteilen.
- (4) Wurde der schriftliche oder der mündliche Prüfungsteil nicht bestanden, erhält der Prüfling darüber einen schriftlichen Bescheid, in dem auf die Möglichkeit der Wiederholungsprüfung hinzuweisen ist.
- (5) Wenn der Prüfling die Prüfung insgesamt bestanden hat, wird eine Bescheinigung nach Anlage 2 der ZertVerwV ausgestellt.

## § 12 Prüfungswiederholung

- (1) Jeder Prüfungsteil darf beliebig oft wiederholt werden.
- (2) Auf § 9 Absatz 8 der Prüfungsordnung wird verwiesen.

## § 13 Niederschrift

Über die Prüfung ist eine Niederschrift zu fertigen, aus der die einzelnen Prüfungsergebnisse, besondere Vorkommnisse oder sonst auffällige Feststellungen zu entnehmen sind. Sie ist von den Mitgliedern des Prüfungsausschusses zu unterzeichnen.

## § 14 Aufbewahrungsfristen

- (1) Nach Abschluss der Prüfung ist das Ergebnis der bestandenen Prüfung 60 Jahre aufzubewahren. Das Ergebnis über das Nichtbestehen der Prüfung, die schriftlichen Prüfungsarbeiten, die Niederschriften und weitere Prüfungsunterlagen – soweit vorhanden – sind 3 Jahre aufzubewahren.
- (2) Der Ablauf der vorgenannten Fristen wird durch das Einlegen eines Rechtsmittels gehemmt.
- (3) Die Aufbewahrung kann in Papierform oder durch geeignete Datenträger (insbesondere elektronisch) erfolgen. Landesrechtliche Vorschriften zur Archivierung bleiben unberührt.

## § 15 Rechtsbehelfsbelehrung

Entscheidungen sind bei ihrer schriftlichen Bekanntgabe an den Prüfungsteilnehmer mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

## § 16 Inkrafttreten

Diese Prüfungsordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der IHK Karlsruhe „Wirtschaft in der TechnologieRegion Karlsruhe“ in Kraft. Als Zeitpunkt der Veröffentlichung gilt das Erscheinungsdatum auf dem Titelblatt der Ausgabe des vorgenannten Mitteilungsblattes, in welcher diese Prüfungsordnung abgedruckt worden ist.

Karlsruhe, 12. April 2022

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

Der Präsident

Der Hauptgeschäftsführer



(Wolfgang Grenke)

(Dr. Guido Glania)

Die vorstehende neue Prüfungsordnung für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird hiermit ausgefertigt und gemäß § 16 der Satzung der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe bekannt gemacht.

Karlsruhe, 29. April 2022

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

Der Präsident

Der Hauptgeschäftsführer



(Wolfgang Grenke)

(Dr. Guido Glania)