



IHK-ZERTIFIZIERUNG FÜR WEG-VERWALTER nach § 26 a WEG – FAQ

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 wurde der grundsätzliche Anspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt. Gemäß § 19 Absatz 2 Nr. 6 WEG gilt der Anspruch ab dem 1. Dezember 2023. 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. Ebenso dürfen sich Personen, die nach § 7 der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, als solcher bezeichnen.

RECHTSVERORDNUNGEN UND GEWERBERECHTLICHE KONSEQUENZEN

Gibt es ein Erlaubnis- und Registrierungsverfahren?

Ein gewerberechtliches Erlaubnis- und Registrierungsverfahren für den zertifizierten Verwalter gibt es nicht. Davon unabhängig besteht für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Nr. 4 GewO.

Umfasst die Rechtsverordnung WEG-Verwaltungen und Mietverwaltungen?

Die Rechtsverordnung umfasst ausschließlich WEG-Verwaltungen.

Haben die WEG-Regelungen Auswirkungen auf die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO?

Eine fehlende Zertifizierung eines WEG-Verwalters hat keinen Einfluss auf die Gewerbeerlaubnis, denn sie ist nicht für die Erteilung der Erlaubnis erforderlich.

Ich möchte mich nicht zertifizieren lassen. Welche Auswirkungen hat das auf meine Verwalterbestellung?

Wenn in einer WEG ein nicht-zertifizierter Verwalter bestellt wird, so entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Durch eine Anfechtung kann der Beststellungsbeschluss gerichtlich für ungültig erklärt werden. Läuft die Anfechtungsfrist ab, ohne dass ein Eigentümer den Beschluss anfecht, so wird dieser bestandskräftig.

Gibt es Übergangsfristen?

Ab 01.12.2023 können Wohnungseigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangen.

Verwalter die bereits **bei Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 schon bestellt** waren, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern **dieser Gemeinschaft bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter**.

ANWENDUNGSBEREICH

Welche Personengruppen müssen sich zertifizieren lassen?

Die Vorschrift des § 26a WEG betrifft diejenigen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung befasst sind. Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (vgl. § 27 WEG).

JURISTISCHE PERSONEN UND PERSONENGESELLSCHAFTEN

Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich gemäß § 8 ZertVerwV als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn alle bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

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 als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf.



Welche Mitarbeitenden müssen nicht zertifiziert werden?

Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben sowie Personen, die Tätigkeiten wie Sekretariat oder Hausmeisterarbeiten ausführen, ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut zu sein, müssen die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nicht ablegen. Mitarbeitende in der Buchhaltung, die keine Tätigkeiten gemäß

§ 27 WEG absolvieren sowie Auszubildende und/oder BA - Studenten fallen ebenfalls nicht unter die Regelung.

Die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, ist damit losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten.

Wie wirkt es sich auf die Bezeichnung als zertifizierter Verwalter aus, wenn ein oder mehrere zertifizierte/r Mitarbeitende/r zeitlich nach dem Bestellungsbeschluss ausscheidet/ausscheiden?

Ein Ausscheiden ist irrelevant, sofern noch Mitarbeitende mit Qualifikation – sprich, die übrigen unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betrauten Beschäftigten, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind – vorhanden sind.

Wie wirkt es sich auf die Bezeichnung als zertifizierter Verwalter aus, wenn zertifizierte oder gleichgestellte Mitarbeitende ausscheiden und Mitarbeitende neu eingestellt werden, der/die beides noch nicht ist/sind? Gilt die juristische Person dann nicht mehr als zertifiziert?

Es ist davon auszugehen, dass eine Zertifizierter-Verwalter-Prüfung einige Monate in Anspruch nehmen kann – von der Beantragung der Prüfung, der schriftlichen und mündlichen Durchführung bis zum Ausstellen des Zertifikates. Mitarbeitende, die zum Einstellungszeitpunkt noch nicht zertifiziert oder gleichgestellt sind, sollten erst für verwaltende Tätigkeiten eingesetzt werden, sobald Sie entsprechend qualifiziert sind. Sofern die Verwaltertätigkeiten nur von qualifizierten Personen ausgeübt werden, kann sich die juristische Person dann auch noch so bezeichnen, auch wenn neue Mitarbeiter die Qualifikation noch nicht haben.



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

Da sich § 8 ZertVerwV lediglich auf juristische Personen und Personengesellschaften bezieht, nicht aber auf den Einzelkaufmann, 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.

DATENSCHUTZRECHLICHE BESTIMMUNGEN

Wird der juristischen Person ein Zertifikat ausgestellt?

Die Verordnung sieht nicht vor, dass der juristischen Person als solches ein Zertifikat ausgestellt wird. Es wird daher voraussichtlich so sein, dass die juristische Person sich am

Markt als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf und auf Verlangen der jeweiligen Eigentümergemeinschaft die Nachweise für die Angestellten in Form der Prüfungsbescheinigung bzw. bei gleichgestellten Personen das entsprechende (Abschluss)Zeugnis vorlegen muss.

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 Mitarbeitenden vorgelegt werden.

AUSNAHMEREGLUNGEN

Gibt es Ausnahmen von der Pflicht, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen?

Der Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters bedarf es nicht

- in Anlagen mit bis zu acht Sondereigentumseinheiten **und**
- wenn eine Wohnungseigentümerin/ein Wohnungseigentümer zum WEG-Verwalter bestellt wurde und
- weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters verlangt.



Wer ist von der IHK-Zertifizierung wegen Gleichstellung von der Prüfung befreit?

Einem zertifizierten Verwalter ist nach § 7 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 Geprüfte Immobilienfachwirtin/Geprüfter Immobilienfachwirt oder
- d) einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzt.

Diese genannten Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen und sind von der Prüfung befreit.

Dieser Katalog ist abschließend und vom Ordnungsgeber bewusst eng gehalten. Weder die im Rahmen der Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Absatz 2a GewO noch andere absolvierte

Fortbildungsmaßnahmen oder weitere Vorgänger- oder Nachfolgeabschlüsse können die Zertifizierung ersetzen, wenn Prüfungspflicht besteht. Bei einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt muss die betroffene Person selbst entscheiden, ob der Abschluss als gleichwertig anerkannt wird und dies ggf. gegenüber der WEG oder anderen Anfragenden (Mitbewerbern) darlegen. **Etwaige Nachfragen können von den IHKn nicht beantwortet werden.**

Welche Hochschulabschlüsse mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt sind der IHK- Zertifizierung gleichgestellt?

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 die betroffene Person selbst beurteilen, ob der Studienabschluss unter § 7 ZertVerwV fällt. Es muss sich um eine nach Hochschulrahmengesetz anerkannte Hochschule handeln.

(<https://www.hochschulkompass.de/hochschulen.html>). Die IHK kann zum Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt keine verbindlichen Auskünfte erteilen.

Werden ausländische Abschlüsse anerkannt?

Dies kann – muss aber nicht – der Fall sein. Im Zweifel kann hier die „IHK Foreign Skills Approval“ (IHK FOSA) weiterhelfen. Die IHK FOSA ist das bundesweite Kompetenzzentrum deutscher Industrie- und Handelskammern zur Feststellung der Gleichwertigkeit ausländischer Berufsabschlüsse. Sie nimmt Anträge auf Anerkennung entgegen und vergleicht, inwieweit ausländische Berufsqualifikationen mit entsprechenden deutschen Berufsabschlüssen als gleichwertig eingestuft werden können.

Welche Bescheinigung wird ausgestellt, wenn man von der Zertifizierung befreit ist?

Eine Bescheinigung zur Gleichwertigkeit ist durch den Ordnungsgeber nicht vorgesehen und kann deshalb durch die IHK nicht ausgestellt werden. Die Anerkennung erfolgt durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft. Mangels rechtlicher Regelung gibt es keine Stelle, die dafür zuständig ist, zu prüfen und/oder zu bescheinigen, dass die Gleichwertigkeit nach § 7 ZertVerwV gegeben ist.

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

Ab sofort darf damit geworben werden.

Welche Sanktionen gibt es, wenn ein nicht-zertifizierter Verwalter am Markt damit wirbt?

Die unerlaubte Werbung, sich als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen, ohne dafür die Voraussetzungen zu erfüllen, kann 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.

DIE IHK-PRÜFUNG

Wie kann die IHK-Zertifizierung nachgewiesen werden?

Die prüfende Industrie- und Handelskammer stellt eine Bescheinigung aus, wenn die Prüfung erfolgreich absolviert wurde.

Gibt es bereits Prüfungen?

Die Ausgestaltung und Organisation der Prüfung ist derzeit IHK-übergreifend in der Abstimmung. Sobald feststeht, wo und zu welchen Terminen die Prüfung absolviert werden kann, werden wir darüber informieren.



Wie kann ich mich zur Prüfung anmelden?

Die Anmeldung wird online erfolgen. Sobald Termine festgelegt sind, wird die Anmeldefunktion auf der Seite der prüfenden Industrie- und Handelskammern freigeschaltet.

Gibt es Zulassungsvoraussetzungen für die Prüfung?

Es gibt keine Zulassungsvoraussetzungen.

Wie sieht der Prüfungsablauf aus?

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

Wird der schriftliche Teil in elektronischer Form abgenommen?

Die schriftliche Prüfung kann auf Papier, elektronisch oder einer Mischung aus beidem durchgeführt werden. Die schriftliche Prüfung dauert 90 Minuten und findet in der Regel an PC-Prüfungsplätzen in den Räumen der IHK statt. Weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die jeweiligen IHKs per Satzung.

Pro Prüfung soll es rund 60 Fragen geben. Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 ZertVerwV aufgeführten Themenbereiche. Die genaue Anzahl wird noch festgelegt. Im Hinblick auf die Form der Prüfungsaufgaben kommt die gesamte Bandbreite elektronisch auswertbarer Aufgaben in Betracht (Single-Choice, Multiple-Choice, Berechnungen, Reihenfolgeaufgaben, Fill in, etc.).

Wie wird die mündliche Prüfung abgenommen?

Die mündliche Prüfung dauert 15 Minuten und findet in den Räumen der IHK statt. Weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die jeweiligen IHKs per Satzung. Im mündlichen Teil der Prüfung können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. 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.

Was sind die Prüfungsschwerpunkte?

Gegenstand der Sachkundeprüfung sind insbesondere die im Rahmenplan genannten Sachgebiete:

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. Kaufmännische Grundlagen
 - 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. Technische Grundlagen
 - 4.1. Baustoffe und Baustofftechnologie
 - 4.2. Haustechnik
 - 4.3. Erkennen von Mängeln



Braunschweig	Salzgitter	Wolfenbüttel	Goslar	Peine	Helmstedt
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				

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

Für die Prüfung sind keine Hilfsmittel zugelassen.

Ab welcher Punktzahl gilt die Prüfung als bestanden?

Die Leistung des Prüflings ist gem. § 5 ZertVerwV 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.

Wie oft darf die Prüfung wiederholt werden?

Eine nicht bestandene Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden, § 6 ZertVerwV.

Darf die Prüfung auch in einzelnen Teilen wiederholt werden?

Wer den schriftlichen Teil bestanden hat, den mündlichen aber nicht, darf die mündliche Prüfung separat wiederholen. Der bestandene schriftliche Teil wird dabei beibehalten.

Ersetzt die IHK-Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?

Zertifizierte Verwalter unterliegen der in § 34c Absatz 2a GewO vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren. Ob Vorbereitungslehrgänge für die Prüfung zum „Zertifizierten Verwalter“ als Weiterbildung nach § 34c Absatz 2a GewO anerkannt werden, kann nur die jeweilige Erlaubnisbehörde entscheiden.



PRÜFUNGSVORBEREITUNG

Welche Kurse/Literaturunterlagen werden zur Prüfungsvorbereitung angeboten?

Eine bestimmte Art der Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter sieht die Verordnung nicht vor. 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 Empfehlung für oder gegen einen einzelnen Anbieter.

Über die Weiterbildungsdatenbank, wie dem Weiterbildungs-Informationssystem WIS (<https://wis.ihk.de/>) können Sie kostenfrei die Weiterbildungsmöglichkeiten verschiedener Anbieter recherchieren und vergleichen.

Darüber hinaus haben die Branchenverbände, unter anderem der VDIV – Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V., IVD – Immobilienverband Deutschland ein breites Portfolio an Weiterbildungsmöglichkeiten.

Anmerkung:

Dieses FAQ dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.

Stand: Januar 2023