



MERKBLATT - IHK-ZERTIFIZIERUNG FÜR WEG-VERWALTER

Am 16. Dezember 2021 wurde die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter im Bundesgesetzblatt verkündet. Grundsätzlich darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor der Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Im nachfolgenden werden die Einzelheiten zu den geltenden Rechtsverordnungen für WEG-Verwalter, den geltenden Ausnahmen, dem Zertifizierungsprozess und der Prüfung erläutert.

1. GELTENDE RECHTVERORDNUNGEN

Zum 1. Dezember 2020 ist die Gesetzesnovellierung zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) in Kraft getreten. Demnach können Wohnungseigentümer ab dem 1. Dezember 2023 die Bestellung eines zertifizierten Wohnimmobilienverwalters als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen. Am 17. Dezember 2021 ist die Zertifizierter-Verwalter- Prüfungsverordnung (ZertVerwV) in Kraft getreten. Die Rechtsverordnung umfasst ausschließlich WEG- Verwaltungen.

Während Wohnungseigentümer grundsätzlich ab 01. Dezember 2023 einen zertifizierten WEG-Verwalter verlangen können, gilt für bei Inkrafttreten der Reform bereits bestellter WEG-Verwalter eine verlängerte Übergangsfrist bis zum 1. Juni 2024.

Zu beachten: Eine Zertifizierung oder eine fehlende Zertifizierung hat keinen Einfluss auf die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO, da diese für die Erteilung der Erlaubnis nicht erforderlich ist. Wichtig ist aber zu wissen, dass auch zertifizierte WEG-Verwalter der vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren unterliegen.

Aber: Wenn in einer WEG ein nicht-zertifizierter Verwalter bestellt wird, so entspricht der Beschluss einer nicht ordnungsmäßigen Verwaltung. Durch eine Anfechtung kann der Bestellungsbeschluss gerichtlich für ungültig erklärt werden. Wird der Beschluss nicht angefochten, erwächst Bestandskraft und der Verwalter ist für die beschlossene Bestelldauer im Amt.



2. ANWENDUNGSBEREICH

Die Vorschrift des § 26a 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).

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

3. JURISTISCHE PERSONEN UND PERSONENGESELLSCHAFTEN

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte WEG-Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen beschäftigten Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter bestanden haben oder dem zertifizierten WEG-Verwalter gleichgestellt sind.

Die Verordnung sieht kein Zertifikat für juristische Personen als solche vor. Daher kann die jeweilige Eigentümergemeinschaft verlangen, dass die Nachweise für die Angestellten in Form der Prüfungsbescheinigung bzw. bei gleichgestellten Personen das entsprechende Abschlusszeugnis vorgelegt werden müssen.

4. AUSNAHMEREGLUNGEN

Gewisse Ausnahmen von der Pflicht, im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung einen zertifizierten WEG-Verwalter zu bestellen, sind für Kleingemeinschaften in Eigenverwaltung vorgesehen. 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.

Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Personen mit einem anerkannten Abschluss Geprüfte Immobilienfachwirtin/Geprüfter Immobilienfachwirt oder Personen mit einem Hochschulabschluss mit



immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt sind zertifizierten WEG-Verwaltern gleichgestellt und von der Prüfung befreit. Dieser Katalog ist abschließend und es ist nicht möglich, die Zertifizierung mit einer anderen Ausbildung oder einer im Rahmen der Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Absatz 2a GewO absolvierten Fortbildungsmaßnahme zu ersetzen.

Gleichgestellten Verwaltern wird keine Gleichstellungsbescheinigung ausgestellt, sodass aktuell noch offen ist, wie der Nachweis über die Gleichstellung zu führen ist. In der Praxis wird es darauf hinauslaufen, dass der Nachweis über die entsprechenden Abschlussdokumente auf Verlangen der jeweiligen Eigentümergemeinschaft geführt werden muss.

5. DIE IHK-PRÜFUNG

Die Prüfung kann vor jeder die Prüfung anbietenden Industrie- und Handelskammer abgelegt werden. 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.

Bei erfolgreichem Bestehen der Prüfung stellt die IHK eine entsprechende Bescheinigung aus. Die Industrie- und Handelskammern erarbeiten derzeit den Prüfungsrahmen, sodass Informationen zu den Prüfungsterminen, der Anmelde-möglichkeit, und den Gebühren im 2. Quartal des Jahres vorliegen. Die Prüfungen werden voraussichtlich ab dem 2. Halbjahr 2022 angeboten.

Die Prüfung besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus. 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 Prüfung sind die in der Anlage 1 zum ZertVerwV aufgeführten Themenkomplexe.

In der mündlichen Prüfung, bei der bis zu fünf Personen gleichzeitig geprüft werden können, müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen.

Die Prüfungsleistung wird als „bestanden“ oder „nicht bestanden“ bewertet, wobei der schriftliche und der mündliche Teil jeweils mit „bestanden“ bewertet werden müssen. Wer den schriftlichen Teil bestanden hat, den mündlichen aber nicht, darf die mündliche Prüfung separat wiederholen. Eine nicht bestandene Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

Eine bestimmte Art der Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter sieht die Verordnung nicht vor. Um die notwendigen Kenntnisse für die Sachkundeprüfung zu erwerben, gibt es entsprechende Fachliteratur sowie Vorbereitungsseminare von diversen Veranstaltern. Einschlägige Suchmaschinen mit entsprechenden Schlagwörtern oder das Weiterbildungs-Informationssystem WIS (<https://wis.ihk.de/>) bieten einen entsprechenden Überblick über die verschiedenen Anbieter.



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

Anmerkung:

Dieses Merkblatt 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