

## FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM ZERTIFIZIERTEN WEG-VERWALTER

Zukünftig können Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen von einem WEG-Verwalter eine Zertifizierung verlangen.

Der Gesetzgeber hat die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) am 16. Dezember 2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und damit den Weg für Prüfungen durch die Industrie- und Handelskammern (IHK) möglich gemacht. Im Folgenden wollen wir einige Fragen zur neuen Zertifizierung beantworten, die viele WEG-Verwalter derzeit beschäftigen.

### ANWENDUNGSBEREICH ZERTVERWV

#### UMFASST DIE RECHTSVERORDNUNG AUSSCHLIEßLICH WEG-VERWALTUNGEN ODER AUCH MIETVERWALTUNGEN?

Die ZertVerwV umfasst ausschließlich WEG-Verwaltungen.

#### MUSS JEDER WEG-VERWALTER ZERTIFIZIERT SEIN?

Nein, die grundsätzlich notwendige Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) sieht keine zwingende Sachkunde vor, um die Tätigkeit ausüben zu dürfen. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung werden entsprechende Pläne zwar angedacht, aber die aktuelle Rechtslage beinhaltet lediglich einen zivilrechtlichen Anspruch von Eigentümern. Nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zur ordnungsmäßigen Verwaltung, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Ist eine solche Ausnahme nicht möglich und wird in einer WEG gleichwohl ein nicht-zertifizierter Verwalter bestellt, so entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Durch eine Anfechtung kann der Bestellungsbeschluss gerichtlich für ungültig erklärt werden. Läuft die Anfechtungsfrist ab, ohne dass ein Eigentümer den Beschluss anfecht, so wird dieser bestandskräftig.

#### WELCHE PERSONEN/MITARBEITER MÜSSEN SICH ZERTIFIZIEREN LASSEN?

Die Vorschrift des § 26a WEG betrifft diejenigen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung befasst sind, somit also Personen, die Versammlungen leiten oder außerhalb von Versammlungen Maßnahmen/Entscheidungen als Verwalter/-in treffen.

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. Ebenso müssen Personen/Mitarbeiter, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (z. B. im Sekretariat oder als Hausmeister) keine Prüfung ablegen.

## 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 dem Punkt Werbung.

## GIBT ES ÜBERGANGSFRISTEN?

Grundsätzlich können die Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters ab 1. Dezember 2022 fordern. Allerdings gibt es eine Übergangsregelung bei bestehenden Auftragsverhältnissen von dreieinhalb Jahren nach § 48 Abs. 4 WEG. Wenn ein Verwalter bereits bei Inkrafttreten der WEG-Reform zum 1. Dezember 2020 bestellt war, gilt er gegenüber der Eigentümergemeinschaft noch bis 1. Juni 2024 als zertifiziert und kann die Prüfung bis zu diesem Zeitpunkt nachholen.

## PRÜFUNGSBEFREIUNG

### BIN ICH AUFGRUND MEINER QUALIFIKATION VON DER IHK-PRÜFUNG BEFREIT?

Der Gesetzgeber hat in § 7 ZertVerwV festgelegt, welche Abschlüsse einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind:

- Befähigung zum Richteramt,
- abgeschlossene Berufsausbildungen als Immobilienkauffrau/-mann sowie Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- Geprüfte Immobilienfachwirte oder
- Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.

Hierbei handelt es sich um eine sogenannte abschließende Liste, d.h. es dürfen keine Abschlüsse ergänzt werden, auch wenn diese evtl. inhaltlich vergleichbar oder sogar höherwertig sein sollten.

Personen mit einem der oben genannten Abschlüsse sind von der Prüfung befreit und dürfen die Bezeichnung zertifizierter Verwalter nach § 7 ZertVerwV direkt führen. Eine formale Anerkennung, zum Beispiel mit einer Urkunde durch die IHK oder eine andere Stelle, ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Daher darf die IHK mangels Rechtsgrundlage weder einen Abschluss bewerten noch eine Urkunde



ausstellen – Die Bescheinigung über die Zertifizierung kann nur an Personen herausgegeben werden, welche auch die entsprechende Prüfung bei der IHK abgelegt und bestanden haben.

## WELCHE HOCHSCHULABSCHLÜSSE MIT IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEM SCHWERPUNKT SIND DER IHK-ZERTIFIZIERUNG GLEICHGESTELLT (§ 7 SATZ 1 NUMMER 4 ZERTVERWV)?

Der Verordnungsgeber 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>).

## ERHALTE ICH EINE GLEICHWERTIGKEITSBESCHEINIGUNG, DAMIT ICH DAS VORLIEGEN DER BEFREIUNG VON DER PRÜFUNGSVERWV NACHWEISEN KANN?

Eine Bescheinigung zur Gleichwertigkeit ist durch den Verordnungsgeber 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.

## 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.



## IHK HEILBRONN-FRANKEN: PRÜFUNGSgebÜHREN, TERMINE, ANMELDUNG?

Der Gebührentarif der Heilbronn-Franken sieht für die Teilnahme am schriftlichen und mündlichen Prüfungsteil eine Gebühr in Höhe von 250,00 €, bei Wiederholung des mündlichen Prüfungsteils eine Gebühr in Höhe von 150,00 € vor. Die IHK wird ab September 2022 Prüfungstermine anbieten. Anmeldungen sind online unter [www.heilbronn.ihk.de](http://www.heilbronn.ihk.de) (Dokumenten-Nr. 5599460) möglich.

## GIBT ES ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN FÜR DIE PRÜFUNG.

Es gibt keine Zulassungsvoraussetzungen.

## INHALT & ABLAUF DER PRÜFUNG?

Die Sachkundeprüfung „Zertifizierter 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.

Die schriftliche Prüfung findet in der Regel an PC-Prüfungsplätzen in der IHK statt. Der schriftliche Prüfungsteil umfasst vier Themenbereiche (nach Anlage 1 ZertVerwV) und dauert 90 Minuten. Für die mündliche Prüfung sind 15 Minuten vorgesehen. Gegenstand der mündlichen Prüfung muss in jedem Fall das Wohnungseigentumsrecht sein. Zusätzlich können Kenntnisse zu weiteren Themenbereichen nach ZertVerwV - Anlage 1 geprüft werden. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

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.

Für die Prüfung sind regelmäßig keine Hilfsmittel (z. B. Gesetze o. ä.) zugelassen.

## PRÜFUNGSVORBEREITUNG?

Um die notwendigen Kenntnisse für die Sachkundeprüfung zu erwerben, gibt es entsprechende Fachliteratur sowie Vorbereitungsseminare von diversen Veranstaltern. Angebote finden Sie über die einschlägigen Suchmaschinen mit den entsprechenden Schlagwörtern (z. B. Prüfungsvorbereitung Sachkundeprüfung Zertifizierte/-r Verwalter/-in) oder alternativ über das Weiterbildungs-Informationssystem WIS ( <https://wis.ihk.de/>) oder unter KURSNET der Agentur für Arbeit. Insbesondere auch Branchenverbände – unter anderem der VDIV – Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., IVD – Immobilienverband Deutschland und Fachakademien wie die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. – bieten ein breites Portfolio an Weiterbildungsmöglichkeiten an.

## 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. 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 Verwaltungstätigkeiten 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 (ZERTIFIZIERTE/R) MITARBEITER/-INNEN ZEITLICH NACH DEM BESTELLUNGSBESCHLUSS AUSSCHIEDET/AUSSCHIEDEN?

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

## DARF SICH DER EINZELUNTERNEHMEN (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.

## SONSTIGES

### ERSETZT DIE IHK-ZERTIFIZIERUNG DIE WEITERBILDUNGSPFLICHT?

Nein, auch Zertifizierte Verwalter unterliegen der in § 34c Absatz 2a GewO vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht 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 Gewerberecht, geregelt. Davon unabhängig besteht für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter allerdings die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Nummer 4 GewO.