

Informationen zum Zertifizierten Verwalter nach § 26 a WEG

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) wurden die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht. Daneben resultiert aus den immer komplexer werdenden gesellschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltungstätigkeit prägen, ein zunehmender Bedarf an fachkundiger Verwaltung. Wohnungseigentümer haben daher ab dem 01.12.2023 Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Der ursprünglich geplante Start ab dem 01.12.2022 wurde um ein Jahr verlängert.

Inhalt

Wer kann sich als Zertifizierter Verwalter bezeichnen?.....	1
Wer ist von den Regelungen betroffen?.....	2
Gibt es Ausnahmen von dieser Pflicht?.....	2
Gibt es Übergangsvorschriften?.....	2
Gibt es Sonderregelungen für juristische Personen und Personengesellschaften?.....	3
Welche Befreiungsmöglichkeiten gibt es von der Prüfung?.....	3
Wer prüft die Gleichwertigkeit eines Abschlusses nach § 7 ZertVerwV?.....	3
Hat die Zertifizierung Auswirkungen auf die Erlaubnis nach § 34 c GewO?.....	4
Werden andere Fortbildungen für die IHK-Zertifizierung anerkannt?.....	4
Wie wird die Prüfung absolviert?.....	4
Wie kann man sich auf die Prüfung vorbereiten?.....	5
Kann ich die Prüfung in der IHK Potsdam absolvieren?.....	5
Ersetzt die IHK-Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?.....	5

Wer kann sich als Zertifizierter Verwalter bezeichnen?

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 solche bezeichnen (siehe Punkt 2).

Wer ist von den Regelungen betroffen?

Die Rechtsverordnung umfasst ausschließlich WEG-Verwaltungen und keine Mietverwaltungen.

Betroffen sind Wohnungseigentumsverwaltungen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind, Versammlungen leiten oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalter treffen (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 Verwalter nicht ablegen. Dies betrifft auch Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen, wie z. B. im Sekretariat oder als Hausmeister. Werden jedoch von diesen Personen zeitweise Aufgaben durchgeführt, die unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung verknüpft sind, kann eine Prüfungspflicht vorliegen.

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.

Bei s. g. gemischten Verwaltungen, die nur einen geringen Umfang von WEG-Objekten betreuen, gibt es keine Quotierung. Daher besteht auch für diese Unternehmen eine Prüfungspflicht.

Grundsätzlich können Wohneigentumsverwalter ab Dezember 2023 ohne eine Zertifizierung arbeiten, jedoch wird die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters oder einer gleichgestellten Person dann nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.

Gibt es Ausnahmen von dieser Pflicht?

Die Wohneigentumsgemeinschaft kann gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG ausnahmsweise auf eine Bestellung des zertifizierten Verwalters verzichten, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

Gibt es Übergangsvorschriften?

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 (§ 48 Abs. 4 S. 2 WEG).

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.

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 Befreiungsmöglichkeiten gibt es von der Prüfung?

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 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 ZertVerwV festgelegten Abschlüsse sind abschließend und können nicht mit anderen Abschlüssen oder Zertifikaten gleichgesetzt werden.

Wer prüft die Gleichwertigkeit eines Abschlusses nach § 7 ZertVerwV?

Mangels rechtlicher Regelung gibt es keine Stelle, die eine Prüfung oder Bescheinigung über die Gleichwertigkeit nach § 7 ZertVerwV vornehmen kann. Insofern müssen Betroffene selbst beurteilen, ob ihre Abschlüsse unter § 7 ZertVerwV fallen. Dies ist dann ggf. gegenüber der WEG oder anderen Anfragenden (Mitbewerbern) darzulegen.

Die IHK kann deshalb insbesondere zum Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt (§ 7 Satz 1 Nummer 4 ZertVerwV) keine verbindlichen Auskünfte erteilen oder Bescheinigungen erstellen. Jedenfalls muss es sich um eine nach Hochschulrahmengesetz anerkannte Hochschule handeln. (<https://www.hochschulkompass.de/hochschulen.html>)

Hat die Zertifizierung Auswirkungen auf die Erlaubnis nach § 34 c GewO?

Nein, die Prüfung zum Zertifizierten Verwalter ist keine Erlaubnisvoraussetzung zur Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO und auch nicht der Erlaubnisbehörde (im Land Brandenburg – das Gewerbeamt) nachzuweisen.

Demzufolge wird auch durch das zuständige Gewerbeamt – mangels Rechtsgrundlage – keine Prüfung der Gleichwertigkeit vorgenommen.

Wohneigentumsverwaltungen werden auch nicht in das Vermittlerregister nach § 11 a GewO bei der Industrie- und Handelskammer eingetragen.

Werden andere Fortbildungen für die IHK-Zertifizierung anerkannt?

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

Wie wird die Prüfung absolviert?

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer, die sie anbietet, abgelegt und beliebig oft wiederholt werden. Eine Beschränkung auf die Industrie- und Handelskammer, die für den Wohnsitz oder den Tätigkeitsbereich der zu prüfenden Person zuständig ist, besteht nicht. Des Weiteren bestehen keine Zulassungsvoraussetzungen, wie der Nachweis einer vorbereitenden Schulung.

Die Prüfung zum 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 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. In der 15-minütigen mündlichen Prüfung, werden Inhalte zum Wohnungseigentumsrecht geprüft. (ZertVerwV – Anlage 1 – Punkt 2.1) Zusätzlich können die Kenntnisse zu weiteren Prüfungsgegenständen der ZertVerwV – Anlage 1 geprüft werden.

Wie kann man sich auf die Prüfung vorbereiten?

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

Kann ich die Prüfung in der IHK Potsdam absolvieren?

Ja, die IHK Potsdam bietet voraussichtlich ab Frühjahr 2023 die Prüfung zum „Zertifizierten Verwalter“ an. Kontaktdaten; Herr Dustin Melz, Fachbereich Weiterbildung, Tel. 0331 2786-272 oder via E-Mail dustin.melz@ihk-potsdam.de

Ersetzt die IHK-Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?

Nein, auch Zertifizierte Verwalter unterliegen der in § 34 c Abs. 2 a GewO vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren. Weitere Informationen zur Weiterbildungspflicht finden Sie unter www.ihk-potsdam.de, Dokument-Nummer 4535894.

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. Bei Fragen stehen wir Ihnen für weitere Erläuterungen und Beratungen gern zur Verfügung.