

## **Prüfungsordnung für die Prüfung nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes**

Die Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Schwaben hat am 01.12.2022 auf Grund von §§ 1 und 4 des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern 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, 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 beschlossen:

### **§ 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, 26 a 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 einrichten.
- (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. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben Stellvertreter/innen. Der Prüfungsausschuss wählt eine/n Vorsitzende/n und dessen Stellvertreter/in.
- (5) Die Art. 83, 84, 86 und 89 BayVwVfG finden entsprechende Anwendung.
- (6) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind ehrenamtlich tätig. Für bare Auslagen und Zeitversäumnis wird eine angemessene Entschädigung gezahlt, deren Höhe sich an dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung orientiert.

- (7) Die Mitglieder der Prüfungsausschüsse können nach Anhörung des Betroffenen aus wichtigem Grunde abberufen werden.

#### **§ 4 Prüfungstermine und Anmeldung zur Prüfung**

- (1) Die IHK bestimmt Ort und Zeitpunkt der Prüfung sowie die Zusammensetzung des Prüfungsausschusses und gibt die Prüfungstermine und Anmeldefristen in geeigneter Form rechtzeitig bekannt.
- (2) Die Anmeldung erfolgt in der von der IHK vorgegebenen Form unter Beachtung der Anmeldefrist.
- (3) Die Entscheidung über den Prüfungstag, den Prüfungsort, die Prüfungszeit, den Prüfungsablauf 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,
  2. Vertreter der IHKs,
  3. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, oder
  4. Personen, die von einer IHK 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, 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 Art. 20 und 21 BayVwVfG Gebrauch machen wollen.
- (2) Bei der Prüfung darf nicht mitwirken, wer Angehöriger des Prüflings nach Art. 20 Absatz 5 BayVwVfG ist.
- (3) Für Mitglieder des Prüfungsausschusses gilt entsprechend Art. 20 Absatz 4 BayVwVfG.
- (4) Über einen Befangenheitsantrag entscheiden die Prüfer des Prüfungsausschusses ohne Mitwirkung des betroffenen Prüfers. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Richtet sich der Ablehnungsantrag gegen den Vorsitzenden, so müssen die anderen Prüfer einstimmig entscheiden. Andernfalls entscheidet die IHK. Wird einem Befangenheitsantrag stattgegeben, so soll der Prüfling

zum nächsten Prüfungstermin eingeladen werden, sofern der ausgeschlossene Prüfer nicht sogleich durch einen anderen Prüfer ersetzt oder der Prüfling einem anderen Prüfungsausschuss zugeteilt werden kann. Besteht die Besorgnis der Befangenheit bei allen Prüfungsausschussmitgliedern, so hat die IHK 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, wird die Prüfung für nicht bestanden erklärt. 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 oder 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.

### **§ 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 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.
- (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 Aufgabenerstellungsgremium 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) Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.
- (2) Der schriftliche Teil wird während eines Zeitraums von einem Jahr, beginnend ab dem Bestehen des schriftlichen Prüfungsteils, angerechnet, sofern sich der Prüfling innerhalb dieses Zeitraums zur Wiederholung des mündlichen Prüfungsteils anmeldet und diesen ablegt.
- (3) Der mündliche Prüfungsteil kann innerhalb der einem Jahr beliebig oft wiederholt werden.

## **§ 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 Prüfung fünfzig Jahre aufzubewahren. Die schriftlichen Prüfungsarbeiten sind ein Jahr, die Niederschriften gem. § 13 zehn Jahre aufzubewahren. Weitere Prüfungsunterlagen sind, soweit vorhanden, ein Jahr 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 Prüfling mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Diese richtet sich im Einzelnen nach der Verwaltungsgerichtsordnung und den Ausführungsbestimmungen des Landes Bayern in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 16 Inkrafttreten**

Diese Prüfungsordnung tritt einen Tag nach ihrer Verkündung im Mitteilungsblatt der zuständigen Stelle „Bayerisch-Schwäbische Wirtschaft“ in Kraft.

Augsburg, den 01. Dezember 2022  
Industrie- und Handelskammer Schwaben

Präsident

Hauptgeschäftsführer

Dr. Andreas Kopton

Dr. Marc Lucassen