

# Zertifizierter Verwalter

nach § 26a Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz

## Zertifizierung - warum?

Ab dem 01.12.2022 haben Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung grundsätzlich einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters (§ 19 Absatz 2 Nr. 6 i.V.m. § 48 Absatz 4 Satz 1 WEG).

## Was ist ein zertifizierter Verwalter?

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 oder nach § 7 ZertVerwV dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist.

## Wer ist von der Prüfungspflicht befreit und dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt?

Von der Prüfungspflicht befreit und dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer

- die Befähigung zum Richteramt,
- eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt oder
- einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

besitzt.

## Wann dürfen sich Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierter Verwalter bezeichnen?

Juristische Personen (GmbH, AG etc.) und Personengesellschaften (GbR, oHG, KG etc.) 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
- einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind

Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalter trifft. Hierzu zählen auch „freie Mitarbeiter“ Ihres Unternehmens.

Haben Sie zum Beispiel vier Mitarbeiter, die Objektbetreuer sind und/oder Versammlungen machen, von denen zwei „gleichgestellt“ sind (z.B. Immobilienkaufmann, Immobilienfachwirt), dann müssen die beiden anderen Personen ohne einen „gleichgestellten Berufsabschluss“ zwingend die Prüfung zum zertifizierten Verwalter ablegen.

**ACHTUNG:** Die Zertifizierung ist personengebunden. Bitte berücksichtigen Sie dies insbesondere bei Neueinstellungen und Personalveränderungen. Nehmen Sie unbedingt entsprechende Nachweise der Zertifizierung oder Gleichstellung zur Personalakte!

## Gilt der Anspruch auch für kleinere Einheiten?

Ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht nicht, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde (Selbstverwaltung) und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters fordern.

## Gibt es eine Übergangsfrist?

Die Neuregelung betrifft Bestellungsbeschlüsse ab dem 01.12.2022. Wer bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes am 01.12.2020 Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft war, kann bis zum 01.06.2024 diese WEG als nicht zertifizierter Verwalter betreuen (§ 48 Absatz 4 WEG).

## Wird meine langjährige Berufserfahrung angerechnet?

Die Prüfung ist unabhängig von der persönlichen Berufserfahrung abzulegen. Es gibt keine „Alte-Hasen-Regelung“.

## Wo muss ich die Prüfung ablegen?

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die diese auch anbietet. Sie sind nicht an die Kammer Ihres Wohn- oder Firmensitzes gebunden.

## Wie und wo kann ich mich zur Prüfung anmelden?

Anmelden können Sie sich bei der IHK Ihrer Wahl, die die Prüfung anbietet. Die IHKs in Deutschland erarbeiten gerade, welche IHKs die Prüfungen abnehmen werden.

Die genauen Details werden voraussichtlich im April/Mai/Juni 2022 vorliegen.

## Wann beginnen die Prüfungen?

Die Prüfungstermine werden voraussichtlich im April/Mai/Juni 2022 vorliegen und im Herbst 2022 beginnen.

## Was kostet die Prüfung?

Die reinen Prüfungsgebühren werden voraussichtlich ca. 400 Euro betragen.

## Welche weiteren Kosten entstehen?

Es entstehen noch Kosten für Vorbereitungskurse und die Freistellung von Mitarbeitern für die Vorbereitung und Prüfung. Insgesamt wird hier pro Mitarbeiter mit weiteren 1.400 Euro gerechnet.

## Was sind die prüfungsrelevanten Themen, auf die ich mich vorbereiten muss?

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft (Grundkenntnisse)
2. Rechtliche Grundlagen (vertiefte Kenntnisse)
3. Kaufmännische Grundlagen (vertiefte Kenntnisse)
4. Technische Grundlagen (vertiefte Kenntnisse)

## Gibt es Vorgaben zur Vorbereitung auf die Prüfung?

Nein, eine bestimmte Art der Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter sieht die Verordnung nicht vor.

## Wie kann ich mich auf die Prüfung vorbereiten?

Bereiten Sie sich optimal auf die Prüfung mit unseren Kursen vor. Wählen Sie ganz einfach die Module, die auf Ihre Bedürfnisse passen und erhalten Sie von unseren erfahrenen Dozenten wertvolles Wissen und Sicherheit für die Prüfung. Die Kursinhalte sind auf die Prüfungsthemen der Verordnung abgestimmt. Weitere Informationen und Anmeldung: [www.piwi-ka.de/seminare](http://www.piwi-ka.de/seminare)

## Wie ist der Prüfungsablauf?

Die Prüfung setzt sich aus einem

- schriftlichen Teil (mindestens 90 Minuten) und
- einem mündlichen Teil (mindestens 15 Minuten)

zusammen. Die Teilnahme am mündlichen Teil setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn in jedem der vier Themenbereiche mindestens 50 % der erreichbaren Punkte erzielt werden (ACHTUNG: die Themenbereiche können untereinander nicht ausgeglichen werden!)

Der mündliche Teil gilt als bestanden, wenn mindestens 50 % der erreichbaren Punkte erzielt werden. Gegenstand ist in jedem Fall das Wohnungseigentumsrecht, zusätzlich können weitere Kenntnisse der Prüfungsgegenstände geprüft werden.

## Erhalte ich eine Bescheinigung?

Nach bestandener Prüfung erhalten Sie eine Bescheinigung der IHK.

## Was passiert, wenn ich die Prüfung nicht bestehe?

Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden. Sie erhalten bei einer nicht bestandenen Prüfung einen Bescheid, in dem auf die Möglichkeit hingewiesen wird, dass die Prüfung wiederholt werden kann.

## Muss man sich auch als zertifizierter Verwalter weiterbilden?

Ja, die 2018 eingeführte Weiterbildungspflicht bleibt von den Regelungen zum zertifizierten Verwalter unberührt und ist weiterhin bestehender Baustein der Qualitätssicherungsmaßnahmen für Wohnimmobilienverwalter.

## Kann man nur mit Zertifizierung eine Gewerbeerlaubnis erhalten?

Nein, für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung ist eine Zertifizierung keine Voraussetzung. Ihre Tätigkeit als Verwalter ist auch ohne Zertifikat gewerblich zulässig (dies ist z.B. dann der Fall, wenn Sie nur Mietobjekte verwalten).

## Was gibt es noch zu wissen?

Ein Beschluss, bei dem ein nicht zertifizierter Verwalter zum WEG-Verwalter bestellt wird, ist anfechtbar, aber nicht nichtig.

Die Verordnung ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.