

# Zertifizierter Verwalter

## nach § 26a Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz

Durch das am 01.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz haben Wohnungseigentümer nach § 19 Absatz 2 Nr. 6 des WEG grundsätzlich einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Ausnahme: es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt (Selbstverwaltung) und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

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).

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 ZertVerwV § 7 dem **zertifizierten Verwalter gleichgestellt** ist .

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.

**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!

- Die Prüfung ist unabhängig von der persönlichen Berufserfahrung abzulegen
- Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet (Sie sind nicht an die Kammer Ihres Wohn- oder Firmensitzes gebunden)
- Die Prüfungsgebühren betragen voraussichtlich ca. 400 € je Person (ACHTUNG: das sind die reinen Prüfungskosten der IHK)
- 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 (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
- Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden
- Bei bestandener Prüfung stellt die Industrie- und Handelskammer eine Bescheinigung aus

Eine bestimmte Art der **Vorbereitung auf die Prüfung** zum zertifizierten Verwalter sieht die Verordnung nicht vor.

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

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).

**ACHTUNG:** Ein Beschluss, bei dem ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt wird, obwohl die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, ist anfechtbar, aber nicht nichtig.

**Prüfungsrelevante Themenbereiche:**

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

Hierauf abgestimmte **Vorbereitungskurse** können Sie auf unserer Homepage buchen:

<https://www.piwi-ka.de/seminare/>

**Die Verordnung ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.**