



# **Zertifizierter Verwalter**

**nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes**

**Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter  
nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

**Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung - ZertVerwV**

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

---

PIWI Privates Institut der Immobilienwirtschaft GmbH  
Im Hinteracker 11 · 76307 Karlsbad  
Telefon 0721 783 66 98-0 · Telefax 0721 783 66 98-9  
[info@piwi-ka.de](mailto:info@piwi-ka.de) · [www.piwi-ka.de](http://www.piwi-ka.de)

---

**Verordnung  
über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz  
(Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)**

**Vom 2. Dezember 2021**

Auf Grund des § 26a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) verordnet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

**§ 1**

**Gegenstand der Prüfung**

Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind die in Anlage 1 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.

**§ 2**

**Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss**

(1) Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet.

(2) Die Industrie- und Handelskammer richtet mindestens einen Prüfungsausschuss ein, der die Prüfung abnimmt. Mehrere Industrie- und Handelskammern können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss einrichten.

(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.

**§ 3**

**Durchführung der Prüfung**

(1) Die Prüfung setzt sich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil zusammen. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

(2) Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 aufgeführten Themenbereiche. Sie sind anhand praxisbezogener Aufgaben und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen. Der schriftliche Teil dauert mindestens 90 Minuten. Er kann mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden.

(3) Im mündlichen Teil der Prüfung können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen. Der mündliche Teil der Prüfung soll sich zumindest auf Nummer 2.1 der Anlage 1 beziehen.

**§ 4**

**Nichtöffentlichkeit der Prüfung**

(1) Die Prüfung ist nicht öffentlich.

(2) Bei der Prüfung dürfen die folgenden Personen anwesend sein:

1. Mitglieder eines anderen Prüfungsausschusses der Industrie- und Handelskammer,
2. Vertreter der Industrie- und Handelskammern,
3. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, oder
4. Personen, die von einer Industrie- und Handelskammer dafür vorgesehen sind, in einen Prüfungsausschuss berufen zu werden.

Die genannten Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen.

**§ 5**

**Bewertung der Prüfung**

(1) Nach der Prüfung berät der Prüfungsausschuss über das Prüfungsergebnis. Die Personen nach § 4 Absatz 2 dürfen nicht in die Beratung einbezogen werden.

(2) 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.

**§ 6**

**Wiederholung der  
Prüfung und Prüfungsbescheinigung,  
weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens**

(1) Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

(2) Die Industrie- und Handelskammer stellt bei bestandener Prüfung eine Bescheinigung nach Anlage 2 aus. Wurde die Prüfung nicht bestanden, erhält der Prüfling darüber einen Bescheid, in dem er auf die Möglichkeit einer Wiederholung der Prüfung hinzuweisen ist.

(3) Die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die Industrie- und Handelskammern durch Satzung. § 32 Absatz 1 Satz 2 der Gewerbeordnung gilt entsprechend.

## § 7

**Befreiung von der Prüfungspflicht**

Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer

1. die Befähigung zum Richteramt,
2. eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
3. einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin oder
4. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

besitzt. Die in Satz 1 genannten Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

## § 8

**Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter**

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 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

## § 9

**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

---

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Berlin, den 2. Dezember 2021

Die Bundesministerin  
der Justiz und für Verbraucherschutz Christine  
Lambrecht

**Anlage 1**

(zu § 1 Satz 1)

**Prüfungsgegenstände**

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft
  - 1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
  - 1.2 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
  - 1.3 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich
2. Rechtliche Grundlagen
  - 2.1 Wohnungseigentumsgesetz
    - 2.1.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
    - 2.1.2 Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
    - 2.1.3 Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
    - 2.1.4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
    - 2.1.5 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
    - 2.1.6 Wohnungseigentümersammlung
    - 2.1.7 Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
    - 2.1.8 Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
    - 2.1.9 Rechte des Verwaltungsbeirats
  - 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch
    - 2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht
    - 2.2.2 Mietrecht
    - 2.2.3 Werkvertragsrecht
    - 2.2.4 Grundstücksrecht
  - 2.3 Grundbuchrecht
  - 2.4 Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht
  - 2.5 Berufsrecht der Verwalter
    - 2.5.1 Gewerbeordnung
    - 2.5.2 Makler- und Bauträgerverordnung
    - 2.5.3 Rechtsdienstleistungsgesetz
  - 2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen
    - 2.6.1 Heizkostenverordnung
    - 2.6.2 Trinkwasserverordnung
    - 2.6.3 Energierecht
3. Kaufmännische Grundlagen
  - 3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen
    - 3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung
    - 3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen
  - 3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters
    - 3.2.1 Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage
    - 3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans
    - 3.2.3 Hausgeld, Mahnwesen
4. Technische Grundlagen
  - 4.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
  - 4.2 Haustechnik
  - 4.3 Erkennen von Mängeln
  - 4.4 Verkehrssicherungspflichten

- 4.5 Erhaltungsplanung
- 4.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
- 4.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
- 4.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
- 4.9 Dokumentation

**Anlage 2**

(zu § 6 Absatz 2 Satz 1)

**Zertifikat  
über die erfolgreiche Ablegung einer Prüfung  
nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes**

(Name, Vorname)

geboren am

in

wohnhaft in

hat am

vor der Industrie- und Handelskammer ...

die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgreich abgelegt.

(Stempel/Siegel)

(Ort und Datum)

(Unterschrift)