

Merkblatt Zertifizierter Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz

Ab dem 1. Dezember 2022 darf sich nach § 26a Absatz 1 WEG als zertifizierter WEG-Verwalter bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als WEG-Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Rechtsgrundlagen

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) regelt den grundsätzlichen Anspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers im Rahmen einer ordnungsmäßiger Verwaltung auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters in § 19 Absatz 2 Nummer 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Wohnungseigentümer haben nach einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 11. November 2022 (BGBl. I S. 1982) erst ab dem 01.12.2023 einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Den ursprünglich als Beginn vorgesehenen 01.12.2022 hatte der Bundestag um ein Jahr verschoben, um den betroffenen Kreisen mehr Zeit zu geben, die Prüfung bis zum Stichtag abzulegen.

Unverändert bleibt dagegen die Übergangsvorschrift, wonach eine Person, die am 01.12.2020 bereits Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter gilt.

Den zertifizierten Verwalter selbst regelt die neue Bestimmung des § 26a WEG. Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 1 Satz 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.

Das Nähere ist durch die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) konkretisiert.

Die Zertifizierung ist keine Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO. Verwalter können also ihre Tätigkeit grundsätzlich auch ohne Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen.

Eine erfolgte Zertifizierung hat keinen Einfluss auf die in § 34c Abs. 2a GewO vorgeschriebene Weiterbildungspflicht. Auch zertifizierte Verwalter unterliegen der Weiterbildungspflicht in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren.

Die IHK Würzburg-Schweinfurt hat ihre Prüfungsordnung am 8. Dezember 2022 erlassen und am 5. Januar rechtsverbindlich veröffentlicht.

Anwendungsbereich des § 26 a WEG

Die Vorschrift des § 26a WEG betrifft diejenigen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung befasst sind. Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (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 WEG-Verwalter nicht ablegen. Ebenso müssen Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister) keine Prüfung ablegen.

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte WEG-Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen beschäftigten Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter bestanden haben oder dem zertifizierten WEG-Verwalter gleichgestellt sind. Die Verordnung sieht kein Zertifikat für juristische Personen als solche vor. Daher kann die jeweilige Eigentümergemeinschaft verlangen, dass die Nachweise für die Angestellten in Form der Prüfungsbescheinigung bzw. bei gleichgestellten Personen das entsprechende Abschlusszeugnis vorgelegt werden müssen.

Ausnahmen

Gewisse Ausnahmen von der Pflicht, im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung einen zertifizierten WEG-Verwalter zu bestellen, sind für Kleingemeinschaften in Eigenverwaltung vorgesehen. Der Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters bedarf es nicht

- in Anlagen mit bis zu acht Sondereigentumseinheiten und
- wenn eine Wohnungseigentümerin/ein Wohnungseigentümer zum WEG-Verwalter bestellt wurde und
- weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters verlangt.

Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Personen mit einem anerkannten Abschluss Geprüfte Immobilienfachwirtin/Geprüfter Immobilienfachwirt oder Personen mit einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt sind zertifizierten WEG-Verwaltern gleichgestellt und von der Prüfung befreit. Dieser Katalog ist abschließend und es ist nicht möglich, die Zertifizierung mit einer anderen Ausbildung oder einer im Rahmen der Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Absatz 2a GewO absolvierten Fortbildungsmaßnahme zu ersetzen.

Gleichgestellten Verwaltern wird keine Gleichstellungsbescheinigung ausgestellt, sodass aktuell noch offen ist, wie der Nachweis über die Gleichstellung zu führen ist. In der Praxis wird es darauf hinauslaufen, dass der Nachweis über die entsprechenden Abschlussdokumente auf Verlangen der jeweiligen Eigentümergemeinschaft geführt werden muss.

IHK-Prüfung

Die Prüfung kann vor jeder die Prüfung anbietenden Industrie- und Handelskammer abgelegt werden. Bei erfolgreichem Bestehen der Prüfung stellt die IHK eine entsprechende Bescheinigung aus. Ab April 2023 werden die ersten Prüfungstermine angeboten. Die Gebühr für die Prüfung legen die zuständigen Industrie- und Handelskammern fest, sie beträgt 350 Euro. Die Anmeldung erfolgt über ein Formular, welches sich auf der Internetseite der IHK Würzburg-Schweinfurt findet. Die Prüfung besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

Die schriftliche Prüfung findet in der Regel an PC-Prüfungsplätzen in den Räumen der IHK statt, kann aber auch auf Papier durchgeführt werden. Der schriftliche Prüfungsteil umfasst vier Themenbereiche und dauert 90 Minuten. Gegenstand der Prüfung sind die in der Anlage 1 zum ZertVerwV aufgeführten Themenkomplexe.

In der mündlichen Prüfung müssen auf jeden Prüfungsteilnehmenden mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen.

Die Prüfungsleistung wird als „bestanden“ oder „nicht bestanden“ bewertet, wobei der schriftliche und der mündliche Teil jeweils mit „bestanden“ bewertet werden müssen. Wer den schriftlichen Teil bestanden hat, den mündlichen aber nicht, darf die mündliche Prüfung separat wiederholen. Eine nicht bestandene Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

Eine bestimmte Art der Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter sieht die Verordnung nicht vor. Um die notwendigen Kenntnisse für die Sachkundeprüfung zu erwerben, gibt es entsprechende Fachliteratur sowie Vorbereitungsseminare von diversen Veranstaltern. Einschlägige Suchmaschinen mit entsprechenden Schlagwörtern oder das Weiterbildungs-Informationssystem WIS (<https://wis.ihk.de/>) bieten einen entsprechenden Überblick über die verschiedenen Anbieter. Vorbereitungsmöglichkeiten der Industrie- und Handelskammern finden Sie auf den jeweiligen Seiten der IHKs. Darüber hinaus bieten die Branchenverbände – unter anderem der VDIV – Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., IVD – Immobilienverband Deutschland und Fachakademien wie die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. – ein breites Portfolio an Weiterbildungsmöglichkeiten an.

Ansprechpartner: Dr. jur. Alexander Zöller, alexander.zoeller@wuerzburg.ihk.de, 0931 41 94 556

Anmerkung: Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem

Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.