

## Merkblatt Verwalterzertifizierung

(Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz - ZertVerwV)

Als **zertifizierter Verwalter** darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, die für die Tätigkeit als Verwalter notwendig sind. So steht es im neuen § 26a Abs. 1 WEG.

Näheres zu der Prüfung zum zertifizierten Verwalter und deren Inhalten sowie Ausnahmen sind in einer Rechtsverordnung geregelt. Die Verordnung wurde am 16.12.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.

### **Zertifizierter Verwalter ist Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung**

Dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird, können Wohnungseigentümer ab dem 1.12.2022 als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen – und damit einen Sachkundenachweis. Das ergibt sich aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter ist wesentlicher Bestandteil der [WEG-Reform](#). Es besteht keine grundsätzliche Pflicht einen zertifizierten Verwalter zu bestellen, solange die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einzelne Eigentümer dies nicht verlangen.

Ausnahmen gelten hier gemäß § 19 Absatz 2 Ziffer 6 WEG: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26 a WEG ist nicht erforderlich, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

Eine Zertifizierung ist keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO. Verwalter können ihre Tätigkeit daher auch ab Dezember 2022 grundsätzlich ohne Sachkundenachweis oder Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen. Allerdings wird die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters oder einer gleichgestellten Person nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, so dass entsprechende Beschlussfassungen, die dem nicht gerecht werden, erfolgreich angefochten werden können.

### **Prüfungsverordnung über die Zertifizierung von Verwaltern**

Die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) sieht folgendes vor:

#### **Zuständigkeit der IHKn zur Abnahme der Prüfung zum zertifizierten Verwalter**

Zuständig für die Abnahme der Prüfung zum zertifizierten Verwalter sind die Industrie- und Handelskammern (IHK). Mehrere Kammern können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss

einrichten. Die Größe und Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse liegt im Ermessen der IHKn. Die Verordnung enthält hierzu keine Vorgaben.

Verwalter könnten die Prüfung vor jeder IHK ablegen, die dies anbietet, sind also nicht an die Kammer ihres Wohn- oder Firmensitzes gebunden.

### **Art und Umfang der Prüfung zum zertifizierten Verwalter**

Die Prüfung zum zertifizierten Verwalter ist nicht öffentlich und besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil. Die Teilnahme am mündlichen Teil setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

Die schriftliche Prüfung dauert mindestens 90 Minuten und kann auf Papier, elektronisch oder einer Mischung aus beidem durchgeführt werden. Die in einer Anlage zur Verordnung näher bezeichneten Themenbereiche sind anhand praxisbezogener Aufgaben und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen.

In der mündlichen Prüfung, bei der bis zu fünf Personen gleichzeitig geprüft werden können, müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen. Thematisch soll sich die mündliche Prüfung zumindest auf das Wohnungseigentumsrecht beziehen.

Die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die IHKn im eigenen Ermessen per Satzung.

### **Themen der Prüfung zum zertifizierten Verwalter**

Die Themen, die Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter sein können, reichen gemäß § 1 ZertVerwV von Grundlagen der Immobilienwirtschaft (Grundkenntnisse) über rechtliche Grundlagen wie Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht bis hin zu kaufmännischen und technischen Grundlagen. In Anlage 1 der Verordnung sind die Themen, auf die sich Verwalter für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter vorbereiten müssen, im Einzelnen aufgelistet. Die komplette Auflistung befindet sich im Anhang.

Den Verwaltungsunternehmen steht es frei, wie die Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter erfolgt.

### **Bewertung der Prüfung zum zertifizierten Verwalter**

Die Prüfungsleistung wird als "bestanden" oder "nicht bestanden" bewerte), wobei der schriftliche und der mündliche Teil jeweils mit "bestanden" bewertet werden müssen. In beiden Teilen sind hierfür jeweils mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte zu erzielen. Eine nicht bestandene Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden. Über das Bestehen oder Nichtbestehen der Prüfung wird eine Bescheinigung ausgestellt.

### **Keine Prüfungspflicht bei gleichgestellten Personen**

Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau oder zur Kauffrau/ Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Personen oder einem anerkannten Abschluss geprüfter Immobilienfachwirt/ Fachwirtin und Personen mit einem Hochschulabschluss mit

immobilienrechtlichem Schwerpunkt werden zertifizierten Verwaltern gleichgestellt. Für diese gleichgestellten Personen besteht daher keine Prüfungspflicht, so dass sich auch gleichgestellte Personen als "zertifizierter Verwalter" bezeichnen dürfen.

### **Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter**

Für Verwaltungsunternehmen, die als juristische Personen oder Personengesellschaften organisiert sind, sieht die Verordnung spezielle Regelungen vor, § 8 ZertVerwV.

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die Beschäftigten, die unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist der Verordnungsgrundlage zufolge, wer Eigentümerversammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft. Personen, die Tätigkeiten wie Sekretariat, Buchhaltungsarbeiten oder Hausmeisterarbeiten ausführen, müssen daher keine Prüfung ablegen; dasselbe gilt für Personen, die ausschließlich Leitungsfunktionen (Geschäftsführer) wahrnehmen, ohne konkret mit der WEG-Verwaltung befasst zu sein.

### **Kosten des Prüfungsverfahrens**

Die Kosten für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter werden in der Begründung der Verordnung auf durchschnittlich 340 Euro geschätzt. Hinzu kommen die Kosten für Vorbereitungskurse.

### **Übergangsfrist für schon bestellte Verwalter**

Während Wohnungseigentümer grundsätzlich ab dem 01. Dezember 2022 einen zertifizierten Verwalter verlangen können, gilt für bei Inkrafttreten der WEG-Reform (01.12.2020) bereits bestellte Verwalter eine Übergangsfrist bis zum 01. Juni 2024 allerdings nur gegenüber dieser Gemeinschaft. Diese können sich bis zum 01. Juni 2021 als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

### **Weiterbildungspflicht besteht auch für zertifizierte Verwalter**

Unabhängig von der Zertifizierungspflicht besteht die seit 2018 geltende [Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter](#) weiter. Demnach müssen Verwalterinnen/Verwalter von Wohnimmobilien innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren 20 Stunden Weiterbildung absolvieren. Die Zertifizierung und die Weiterbildungspflicht bestehen nebeneinander, sodass auch ein zertifizierter Verwalter 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren absolvieren muss.

# **Prüfung zum zertifizierten Verwalter – Prüfungsgegenstände laut Anhang 1 der Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung**

## **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
  - 2.1.5 Wohnungseigentümerversammlung (*Gliederungsnummer 2.1.5 doppelt vergeben, Anmerkung d. Red.*)
  - 2.1.6 Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
  - 2.1.7 Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
  - 2.1.8 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