

Merkblatt „Zertifizierter Verwalter“

Was ist eine Verwalterzertifizierung?

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 (§ 26a Abs. 1 WEG; siehe auch Anhang A).

Inhalte und Ausnahmen der Sachkundeprüfung wurden vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Welche Vorteile bringt mir eine Zertifizierung?

Eine Zertifizierung ist keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO. Verwalter können ihre Tätigkeit daher auch grundsätzlich ohne Sachkundenachweis oder Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen. Allerdings entspricht seit dem 01. Dezember 2022 nur noch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters einer **ordnungsgemäßen Verwaltung**. Was bedeutet das für das Alltagsgeschäft?

- Beschlussfassungen, die ordnungsgemäßer Verwaltung nicht gerecht werden, können erfolgreich angefochten werden.
- Wohnungseigentümer haben einen grundsätzlichen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter und können diesen geltend machen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG).

Was erwartet mich bei der Sachkundeprüfung?

Prüfungsumfang, und -dauer

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 hat einen hohen Praxisbezug und dauert mindestens 90 Minuten. Sie kann auf Papier, elektronisch oder gemischt durchgeführt werden.

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 teilnehmenden IHKn im eigenen Ermessen per Satzung.

Prüfungsinhalte

Die Prüfungsinhalte orientieren sich an den Sachgebieten des § 34c Abs. 2a GewO, sowie der Anlage 1B der MaBV.

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 (siehe auch Anhang A).

Zertifikat

Wer die Sachkundeprüfung bestanden hat, darf sich fortan als „Zertifizierter Verwalter“ bezeichnen. Dies wird anhand eines Zertifikats dokumentiert, das den Namen, das Geburtsdatum, den Geburtsort des Prüflings, sowie das Datum der Prüfung und derjenigen IHK trägt, bei der die Prüfung abgelegt wurde. Das Prüfungszertifikat ist zeitlich unbefristet.

Prüfungskosten

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.

Wer ist von der Sachkundeprüfung befreit?

Einige Personengruppen sind aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung vor der IHK befreit (§ 26a Abs. 2 Nr. 4 WeMoG). Dazu zählen:

- Personen, die über eine erfolgreich abgeschlossene Berufsausbildung als **Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann** oder einen vergleichbaren Berufsabschluss verfügen oder
- Personen mit anerkanntem Abschluss „**Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in**“ sowie
- **Volljuristen**.

Diese Personen werden denjenigen, die die Prüfung erfolgreich absolviert haben, „gleichgestellt“; dürfen sich aber nicht mit dem Etikett „Zertifizierter Verwalter“ schmücken.

Welche Regelungen gelten für Verwaltungsunternehmen?

Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen sich auch juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen (§ 26a, Abs. 2, Nr. 3 WeMoG).

Dies ist der Fall, wenn die Beschäftigten, die unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betraut sind:

- Zu 100% die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder
- Zu 50% über einen Sachkundenachweis verfügen und zu 50% einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Ist der überwiegende Teil der Beschäftigten „gleichgestellt“, darf sich das Unternehmen nicht als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen, ist in seiner Funktion jedoch gleichgestellt.

Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist der Verordnungsbegründung zufolge, wer Eigentüerversammlungen 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.

Ein auf das Unternehmen bezogenes Zertifikat gibt es nicht. Das bedeutet, dass das Unternehmen für den Nachweis zum Tragen des Titels „Zertifizierter Verwalter“ auf die individuellen Zertifikate seiner Mitarbeiter/innen zurückgreifen muss.

Was ist mit Verwaltern, die bereits bestellt sind?

WEG-Verwalter/innen, die bereits vor dem Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 für eine Wohnungseigentümergeinschaft tätig waren, unterliegen **bis zum 1. Juni 2024 einer Übergangsfrist** und gelten bis dahin gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft als zertifiziert.

Wie kann ich mich optimal auf die Sachkundeprüfung vorbereiten?

Energiehaus Deutschland hat sich in Zusammenarbeit mit der Groß Rechtsanwalts-gesellschaft um einen **Lehrgang zur Vorbereitung auf die IHK-Sachkundeprüfung** gekümmert.

Mit diesem sind Sie optimal vorbereitet und können gelassen in die Prüfung gehen:

[**Energiehaus Deutschland: Zertifizierter Verwalter**](#)

Fällt die Weiterbildungspflicht nach Erhalt des Zertifikats weg?

Unabhängig von der Zertifizierungspflicht besteht die seit 2018 geltende Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter weiter. Demnach müssen Verwalter*innen von Wohnimmobilien innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren 20 Stunden Weiterbildung absolvieren.

Unsere Energiehaus-Webinare sind prüfungsrelevant – klicken Sie sich einfach in unser umfangreiches Angebot:

[EHDE Campus – unsere Webinare für zu Hause | Energiehaus Deutschland](#)

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