

Nachweis wird Pflicht

Verwalter von Wohnungseigentum (WEG-Verwalter) müssen ab Dezember 2022 zertifiziert sein. Ihre Kompetenz belegen sie durch ihre Qualifikation oder eine Prüfung. Was betroffene Gewerbetreibende dazu wissen sollten.

————— EVA MÜLLER-TAUBER —————

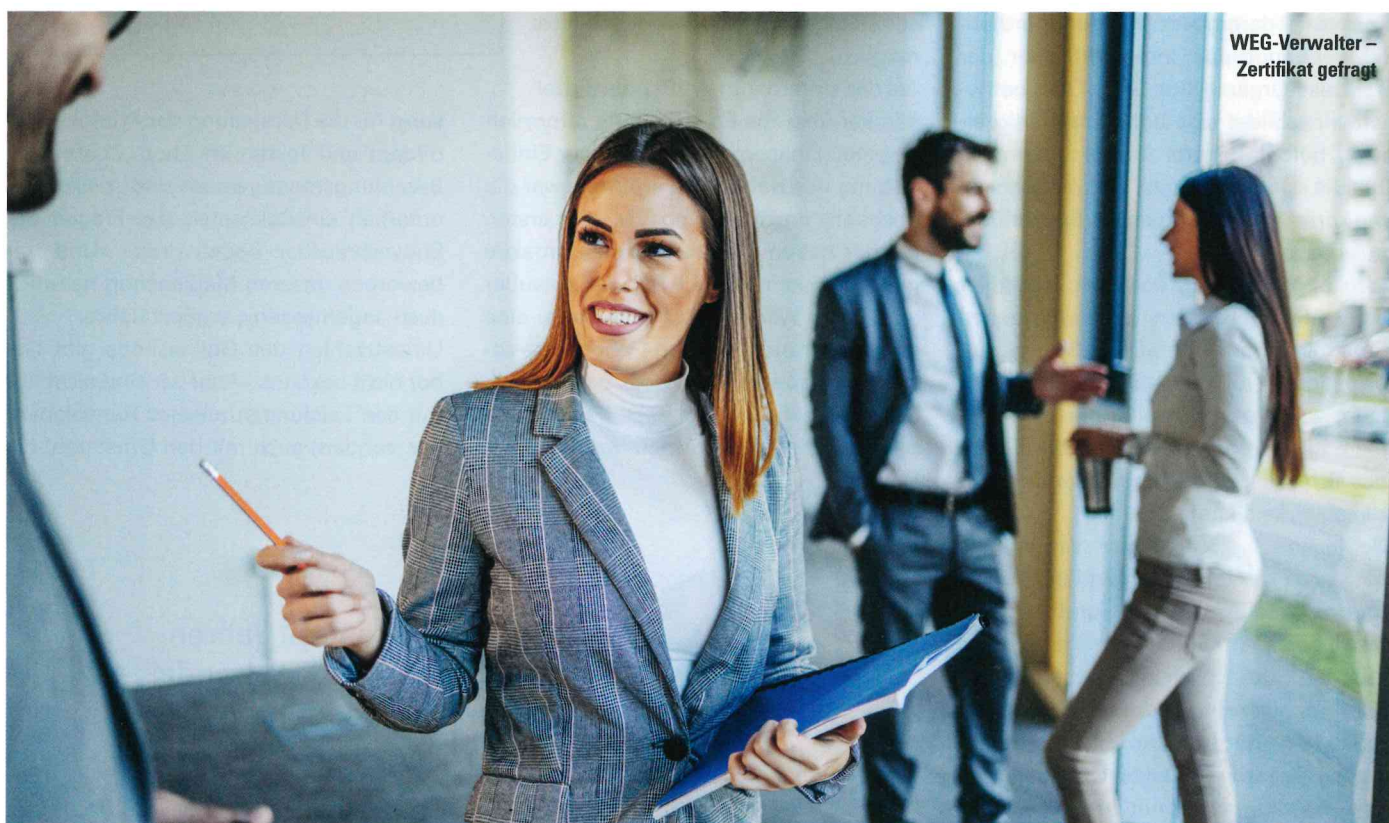


Foto: dusanpetkovic/Adobe Stock

Mitte Oktober 2020 ist das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft getreten – mit wichtigen Änderungen für WEG-Verwalter: Ab Dezember 2022 entspricht nur noch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters einer ordnungsmäßigen Verwaltung. »Damit hat generell jeder Wohnungseigentümer das Recht, ab 1. Dezember 2022 von seinem WEG-Verwalter ein entsprechendes Zertifikat zu verlangen«, erklärt Thomas Stöhr, Abteilungsleiter Berufliche Fortbildung, Fachkräfte bei der IHK für München und Oberbayern. Für die betroffenen Verwalter

bedeute die Zertifizierung zwar einerseits einen zusätzlichen Aufwand, so Stöhr. »Andererseits wird durch die gesetzlich verankerten bundeseinheitlichen Qualitätskriterien das Berufsbild des Verwalters gestärkt und aufgewertet.«

Was bedeutet die Zertifizierungspflicht konkret für die betroffenen Gewerbetreibenden? Das Wichtigste im Überblick:

Wer darf künftig das Zertifikat eines WEG-Verwalters einfordern?

Generell kann jeder Wohnungseigentümer künftig von seinem Verwalter einen entsprechenden Nachweis verlangen,

Mietverwaltungen werden von der Regelung nicht erfasst. Details regelt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es sieht eine Ausnahme vor, wenn

- ▶ weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen,
- ▶ ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und
- ▶ weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen.

In diesem Fall ist für eine ordnungsgemäße Verwaltung weder ein Zertifikat als WEG-Verwalter noch eine gleichgestellte Qualifikation notwendig.

Wann gilt ein WEG-Verwalter als zertifiziert?

Zertifizierter Verwalter darf sich nennen, wer vor einer IHK durch eine schriftliche und mündliche Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (§ 26a Absatz 1 Satz 1 WEG). Näheres konkretisiert die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zert-VerwV). Die im Dezember 2021 in Kraft getretene Rechtsverordnung gibt bundeseinheitliche Regelungen für Prüfungsverfahren und -gegenstände sowie für das auszustellende Zertifikat vor.

Genügt eine andere Qualifikation, um sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen zu können?

Ja. So stellt der Ordnungsgeber einem zertifizierten Verwalter gleich, wer

- ▶ die Befähigung zum Richteramt,
- ▶ eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau/zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- ▶ einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin besitzt oder
- ▶ einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt an einer nach dem Hochschulrahmengesetz anerkannten Hochschule

vorweisen kann. »Inwiefern ein solcher Hochschulabschluss unter Paragraph 7 Zert-VerwV fällt, muss jedoch jeder Betroffene selbst beurteilen und gegebenenfalls gegenüber der WEG oder einem anderen Anfragenden – etwa einem Mitbewerber – darlegen«, erläutert IHK-Experte Stöhr. Denn die Verordnung enthält keine Liste, welche dieser Abschlüsse genau anerkannt werden. Auch führt weder die IHK noch eine andere Institution ein Feststellungsverfahren auf Gleichwertigkeit durch.

Weitere Ausnahme: Wer am 1. Dezember 2020 und damit zum Inkrafttreten des WEMoG bereits Verwalter einer WEG-Gemeinschaft war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft

bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

IHK-Experte Stöhr weist zudem auf die Sonderregelung für juristische Personen (z.B. GmbH) und Personengesellschaften (OHG) hin: Diese dürfen sich nur dann als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Wann und wo kann ich eine Prüfung zum zertifizierten Verwalter absolvieren?

»Voraussichtlich im September können wir erste Prüfungen zum zertifizierten Verwalter anbieten«, sagt Rudolf Königsberger, IHK-Referatsleiter Sach- und Fachkundeprüfung. Erste ehrenamtliche Prüfer sind bereits verpflichtet, »weitere können sich gerne bei uns melden«, betont Königsberger. Es gibt keine Vorschrift, wonach die Prüfung in der Nähe des Wohnorts oder des Tätigkeitsbereichs des Verwalters oder im selben Bundesland abgelegt werden muss. Betroffene Gewerbetreibende dürfen sich also von jeder IHK in Deutschland prüfen lassen, soweit diese die Prüfung anbietet.

Die Anmeldung zur Prüfung bei der IHK für München und Oberbayern ist ausschließlich online möglich unter:

www.ihk-muenchen.de/weg-verwalter

Dort gibt es auch weitere Infos, zum Beispiel zu konkreten Prüfungsterminen und -gebühren.

Sie möchten Prüfer werden? Infos zu diesem Ehrenamt unter:

www.ihk-muenchen.de/de/Aus-und-Weiterbildung/Prüfer-werden

Was wird geprüft?

In der Anlage 1 der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter finden sich Details zu den Prüfungsinhalten. Die schriftliche Prüfung dauert 90 Minuten. Sie muss bestanden sein, nur dann dürfen Verwalter an der rund 15-minütigen mündlichen Prüfung teilnehmen. Hier werden unter anderem Details zum Wohnungseigentumsrecht abgefragt. IHK-Ex-

Darum geht's

- ▶ Künftig gelten bundeseinheitliche Qualitätskriterien für WEG-Verwalter.
- ▶ Sie müssen ihre Kompetenz durch ihre Qualifikation oder eine Prüfung vor einer IHK belegen.
- ▶ Die IHK für München und Oberbayern bietet ab September 2022 erste Prüfungen an.

perte Königsberger rät zu einer umfassenden Vorbereitung. Die Prüfung kann zwar beliebig oft wiederholt werden, »aber wir erwarten mit Blick auf das kurze Zeitfenster bis Dezember, dass sich viele Verwalter zeitnah prüfen lassen wollen«. Daher sei davon auszugehen, dass nicht immer zum gewünschten Zeitpunkt auch Prüfungstermine frei sind. Allein in München und Oberbayern sei mit etwa 2000 bis 2500 Prüflingen zu rechnen.

Wie können sich Teilnehmer auf die Prüfung vorbereiten?

Um die notwendigen Kenntnisse für das Zertifikat zu erwerben, gibt es entsprechende Fachliteratur. Diverse Veranstalter bieten zudem Vorbereitungsseminare an. Die IHK darf aufgrund ihrer Bildungsträgerneutralität hierzu keine Auskünfte geben. Mögliche Anbieter von Vorbereitungskursen finden sich über die gängigen Suchmaschinen im Internet mit entsprechenden Schlagwörtern (zum Beispiel »Prüfungsvorbereitung Zertifikat Zertifizierte/-r Verwalter/-in«) oder alternativ im Weiterbildungs-Informationssystem WIS: wis.ihk.de

Ersetzt die IHK-Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?

Nein, auch zertifizierte Verwalter unterliegen der in Paragraph 34c Absatz 2a Gewerbeordnung (GewO) vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren. Weitere Informationen zur gesetzlich festgelegten Weiterbildungspflicht gibt es unter:

www.ihk-muenchen.de/34c-berufspflichtigen