

IHK-Sachkundeprüfung zum „Zertifizierten Verwalter“ gemäß § 26a WeMoG

Referentenentwurf zur IHK-Sachkundeprüfung „Zertifizierter Verwalter“ vorgelegt

Das Bundesjustizministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) hat am 4. Juni 2021 den **Entwurf für die Rechtsverordnung** zur Ausgestaltung der künftigen IHK-Sachkundeprüfung vorgelegt. Obwohl sich noch Änderungen bis zum Inkrafttreten der Rechtsverordnung (vermutlich noch in diesem Jahr) ergeben können, zeichnen sich darin die Rahmenbedingungen für die Zertifizierungsprüfung ab.

Umfang, Inhalt und Kosten der IHK-Sachkundeprüfung

Nach § 26a Abs. 1 WeMoG darf sich als „zertifizierter Verwalter“ 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“.

- **Prüfungsumfang und -dauer:**
Die Prüfung, die bei der IHK abzulegen ist, wird laut vorliegendem Referentenentwurf aus einem 90-minütigen schriftlichen Prüfungsteil sowie einer 15-minütigen mündlichen Prüfung bestehen. Letztere kann auch als Gruppenprüfung von bis zu fünf Prüflingen stattfinden und dauert dann 75 Minuten (5 x 15 Minuten). Sie kann „mithilfe von Papier oder elektronischen Medien“ durchgeführt werden. Die teilnehmenden IHKs müssen dafür Prüfungsausschüsse einrichten.
- **Prüfungsinhalte:**
Die Prüfungsinhalte orientieren sich an den Sachgebieten des § 34c Abs. 2a GewO sowie der Anlage 1B der MaBV.
- **Sachkundenachweis / 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:**
Für die Prüfung wird voraussichtlich eine Gebühr in Höhe von 400,- € erhoben; sie kann beliebig oft wiederholt werden.

Personen, die von der Sachkundeprüfung befreit sind

Einige Personengruppen sind gemäß § 26a Abs. 2 Nr. 4 WeMoG von IHK-Sachkundeprüfung befreit

Die Rechtsverordnung des BMJV legt fest, welche Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung vor der IHK befreit werden.

Der Entwurf sieht bislang nur die im Gesetz genannten Personen vor:

- Personen, die über einen immobilienwirtschaftlichen Hochschulabschluss oder
- Personen, die über eine erfolgreich abgeschlossene Berufsausbildung als Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann oder einen vergleichbaren Berufsabschluss verfügen sowie
- Personen mit Befähigung zum Richteramt.

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

Ob bis zum Inkrafttreten der Rechtsverordnung dieser Personenkreis beispielsweise auch auf Immobilienfachwirt/innen mit IHK-Abschluss ausgedehnt wird, bleibt abzuwarten. Der Referentenentwurf wird den Berufsverbänden zur Stellungnahme vorgelegt.

„Zertifizierter Verwalter“ für Juristische Personen / Personengesellschaften

In der Rechtsverordnung des BMJV ist festgelegt, unter welchen Voraussetzungen sich „juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen“ (§ 26a, Abs. 2, Nr. 3 WeMoG).

Das ist dann der Fall, wenn 100 % der Mitarbeiter/innen einer Hausverwaltung die Prüfung bei der IHK erfolgreich abgelegt haben und somit über das individuelle Zertifikat verfügen.

Alternativ müssen 50 % der Mitarbeiter/innen über den Sachkundenachweis verfügen und die anderen 50 % unter den definierten Personenkreis fallen, die gemäß Rechtsverordnung „gleichgestellt“ sind.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich das Unternehmen dann nicht als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf, wenn der überwiegende Teil der Beschäftigten als „gleichgestellt“ gemäß § 7 der Verordnung gilt. Das Unternehmen ist dann jedoch einem Unternehmen gleichgestellt, das die Bezeichnung nach den Bestimmungen tragen darf.

Für wen gilt die Zertifizierungspflicht?

Generell unterliegen solche Mitarbeiter/innen, die „unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt“ sind, der Zertifizierungspflicht.

Dies ist der Fall, wenn diese bspw. Eigentümerversammlungen leiten oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalter/in treffen. Ausgenommen sind diejenigen Mitarbeiter/innen eines Unternehmens, die „untergeordnete Tätigkeiten“ im Sinne der Rechtsverordnung ausführen, bspw. Mitarbeiter/innen im Sekretariat oder Hausmeister/innen. Auch Geschäftsführer/innen, die nicht mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, müssen die Prüfung nicht ablegen.

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

Übergangsregelung für bereits bestellte WEG-Verwalter/innen

Ab dem 1. Dezember 2022 (und damit zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform von 2020) wird nur noch die Bestellung eines „zertifizierten Verwalters“ einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.

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 einer Gemeinschaft als zertifiziert.

Wie kann ich mich auf die Sachkundeprüfung vorbereiten?

Die gtw Weiterbildung GmbH wird – sobald die Verordnung zum „zertifizierten Verwalter“ rechtskräftig wird (eventuell schon im 4. Quartal 2021) – ein **Seminar zur Vorbereitung auf die IHK-Sachkundeprüfung** anbieten. Dieses wird so konzipiert sein, dass Sie damit Ihre Weiterbildungspflicht gemäß § 34c GeWO erfüllen können.

Dieses Vorbereitungsseminar wird alle Themen abdecken, die Gegenstand der Prüfung sein können – inklusive Themen zu technischen Grundlagen (u. a. Haustechnik, Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung, energetische Gebäudesanierung und Modernisierung sowie barrierefreie und altersgerechte Umbauten).

Das Vorbereitungsseminar wird zu gegebener Zeit auf unserer Website www.gtw.de unter „Seminare“ veröffentlicht.

Weiterbildungspflicht gem. § 34c GeWO besteht weiterhin

Der Sachkundenachweis ersetzt nicht die seit August 2018 bestehende Weiterbildungspflicht für WEG-Verwalter/innen.

Mit diesen **gtw-Sachkundeseminaren** können Sie die Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Zeitstunden erfüllen:

als Immobilienverwalter/in:

Themen aus dem Katalog der MaBV gemäß § 15b
Anlage 1B

als Immobilienmakler/in:

Themen aus dem Katalog der MaBV gemäß § 15b
Anlage 1A

Als Weiterbildung anerkannt werden Seminare, Vorträge, Fernlehrgänge, Online- und Präsenzveranstaltungen, wenn diese den Qualitätsvorgaben der MaBV (siehe § 15 b MaBV Anlage 2) entsprechen.

Diese gtw-Seminare und -Lehrgänge sind ebenfalls für die Anrechnung zur Weiterbildungspflicht geeignet:

für Immobilienverwalter/innen:

- ✓ [Sachkunde für Hausverwalter](#)
- ✓ [Betriebskosten und Hausgeld sicher abrechnen](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienverwalter/in \(EBZ|gtw|VDIV Deutschland\)](#)
- ✓ [Buchführung in der Immobilienwirtschaft](#)
- ✓ [Haustechnik für Wohnungsverwalter](#)
- ✓ [Die WEG-Reform 2020](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)
- ✓ [Immobilienkaufmann \(EBZ/IHK\)](#)

für Immobilienmakler/innen:

- ✓ [Seminar Sachkunde für Immobilienmakler](#)
- ✓ [Immobilien Wertermittlung für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienmakler/in \(gtw\) – IVD-anerkannt](#)
- ✓ [Immobilienwertermittlung für Praktiker](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)
- ✓ [Immobilienkaufmann \(EBZ/IHK\)](#)

Gern beraten wir Sie.

Rufen Sie einfach an unter Tel.: 089- 45 23 45 60

Ihr gtw-Team