

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

Rechtsverordnung zur IHK-Sachkundeprüfung „Zertifizierter Verwalter“ liegt vor

Das Bundesjustizministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) hat am 28. September 2021 die **Rechtsverordnung** zur Ausgestaltung der künftigen IHK-Sachkundeprüfung vorgelegt. Der Bundesrat hat am 26. November 2021 einen Beschluss über die Rechtsverordnung gefasst; die **rechtskräftig verabschiedete Fassung vom 2. Dezember 2021** ist in Kraft getreten.

Umfang, Inhalt und Kosten der IHK-Sachkundeprüfung

Nach § 26a Abs. 1 WEG 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, besteht aus einem 90-minütigen schriftlichen Prüfungsteil sowie einer 15-minütigen mündlichen Prüfung. Letztere kann auch als Gruppenprüfung von bis zu fünf Prüflingen stattfinden und dauert dann 75 Minuten (5 x 15 Minuten). Die Teilnahme an der mündlichen Prüfung setzt das Bestehen der schriftlichen Prüfung voraus. Die schriftliche Prüfung kann „mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden“ – also auch als Prüfung am PC. Die teilnehmenden IHKs müssen dafür Prüfungsausschüsse einrichten, die für die Prüfung jeweils eine Prüfungsordnung erstellen.
- **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 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 seitens der IHK eine Gebühr in Höhe von ca. 340,- € erhoben; sie kann beliebig oft wiederholt werden.

Personen, die von der Sachkundeprüfung befreit sind

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

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

- Personen, die über einen immobilienwirtschaftlichen Hochschulabschluss oder
- 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
- Personen mit Befähigung zum Richteramt.

Die Fassung der Rechtsverordnung vom September 2021 sah zunächst vor, dass diese Personen denjenigen, die die Prüfung erfolgreich absolviert haben, „gleichgestellt“ werden; sich aber nicht mit dem Etikett „Zertifizierter Verwalter“ schmücken dürfen. Dies hat der Bundesrat missbilligt und die Rechtsverordnung beschlossen, mit der Maßgabe, dass sich auch gleichgestellte Personen „Zertifizierter Verwalter“ nennen dürfen. In § 7 der rechtskräftig verabschiedeten Version vom 2. Dezember 2021 hat dies nun Berücksichtigung gefunden → **auch gleichgestellte Personen dürfen sich also „zertifizierte Verwalter“ nennen.**

„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 WEG).

Nach der in Kraft getretenen Fassung der Rechtsverordnung dürfen sich juristische Personen und Personengesellschaften 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.

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.

Wichtiger Hinweis: Die Zertifizierung ist keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c GewO.

Übergangsregelung für bereits bestellte WEG-Verwalter/innen

NEU seit 09/2022: Ab dem **1. Dezember 2023** (und damit drei 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“ im Sinne der Verordnung.

Wie kann ich mich auf die Sachkundeprüfung vorbereiten?

Die gtw Weiterbildung GmbH bietet in regelmäßigen Abständen ein modular konzipiertes **Seminarmodell zur Vorbereitung auf die IHK-Sachkundeprüfung** an. Dieses ist so konzipiert, dass Sie damit gleichzeitig 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) sowie zu kaufmännischen Grundlagen und allgemeinen Rechtsgebieten, die für Verwalter/innen relevant sind.

Die Vorbereitungsseminare sind auf unserer Website www.gtw.de unter **“Seminare/Zertifizierter Verwalter“** veröffentlicht und buchbar.

Weiterbildungspflicht gem. § 34c GewO besteht weiterhin

Hinweis: Der Sachkundenachweis ersetzt **nicht** die seit August 2018 bestehende Weiterbildungspflicht für WEG-Verwalter/innen. Die Weiterbildungspflicht muss auch als „Zertifizierter Verwalter“ mit 20 Zeitstunden innerhalb von drei Kalenderjahren erfüllt werden. Für den Zeitraum 2018-2020 (erster Weiterbildungszeitraum seit Einführung der gesetzl. Verpflichtung 2018) werden seit Ende 2021 die Unternehmen bzw. Einzelpersonen von der IHK (stichprobenartig) überprüft.

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

- ✓ [Sachkundeseminar für Mietverwalter](#)
- ✓ [Betriebskosten und Hausgeld sicher abrechnen](#)
- ✓ [Geprüfte/r Immobilienverwalter/in \(EBZ|gtw|VDIV Deutschland\)](#)
- ✓ [Buchführung in der Immobilienwirtschaft](#)
- ✓ [Immobilienkaufmann/-kauffrau \(EBZ/IHK\)](#)
- ✓ [Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)

Gern beraten wir Sie.

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

