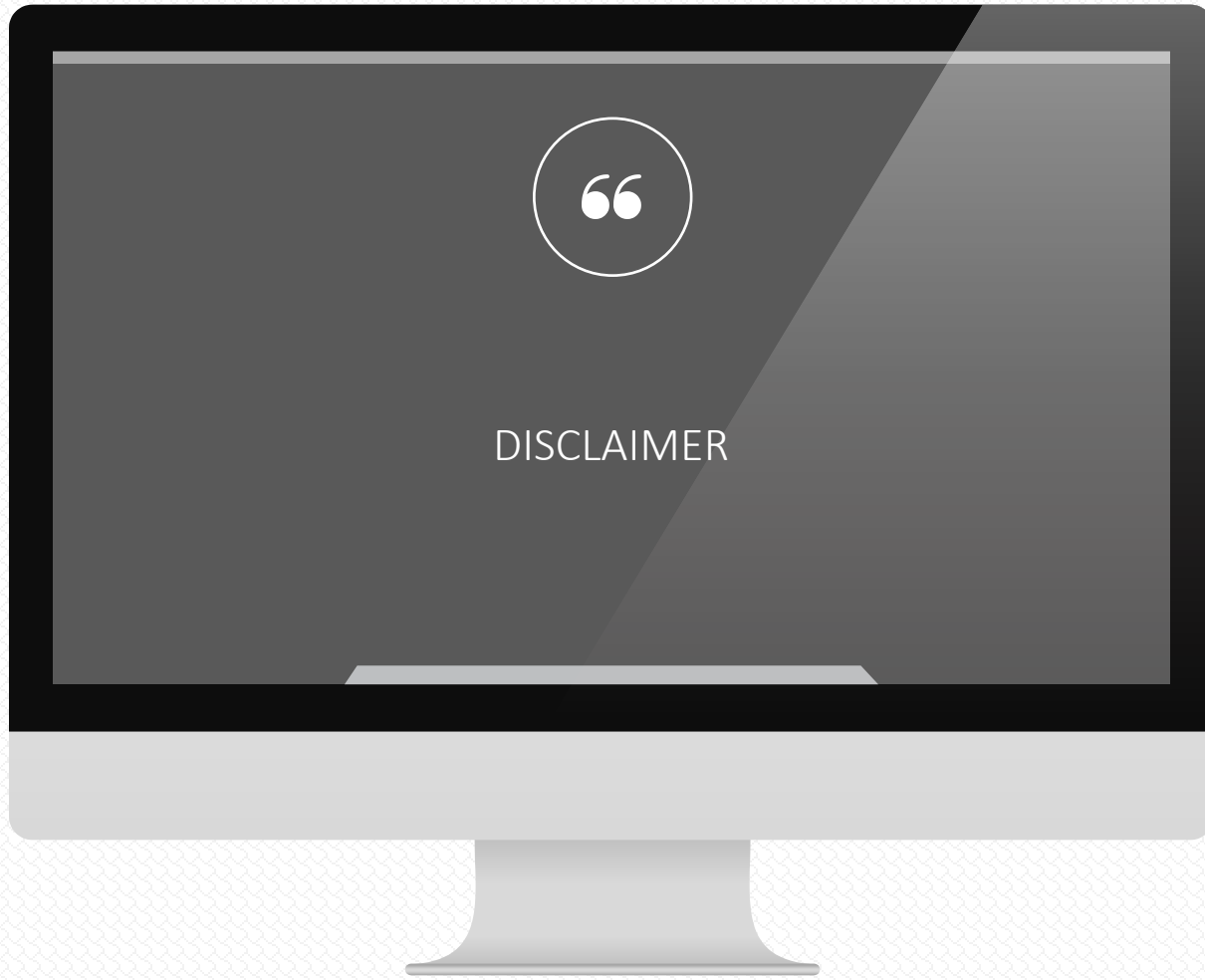


The background of the slide is a complex network of black lines and nodes on a light gray background. A large, semi-transparent red rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the main title text.

# Der zertifizierte Verwalter

[aca'de:vo]



Die Referentin und die acadervo GmbH haben höchste Sorgfalt bei der Erstellung des vorliegenden Online – Seminars mitsamt den weiterführenden Materialien angewandt. Dennoch übernehmen sie keinerlei Verantwortung oder Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit, eventuelle Fehler oder Versäumnisse innerhalb der Unterlagen und des Online – Seminars. Die Inhalte und Materialien werden unter  
Ausschluss jeglicher Gewährleistung zur Verfügung gestellt. Insbesondere erfolgt die Anwendung von im Online – Seminar dargestellten Erkenntnissen auf Gefahr des Teilnehmenden.

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

- Ab dem 1.12.2022 können Wohnungseigentümer als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird.
- Für die Zertifizierung ist das erfolgreiche Bestehen einer Prüfung vor einer IHK notwendig.
- Verwalter können die Prüfung vor jeder IHK ablegen, die dies anbietet, sind also nicht an die Kammer ihres Wohn- oder Firmensitzes gebunden.

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

**Für die Neuregelung gelten folgende Ausnahmen:**

- Wohnungseigentümergeinschaften, in denen weniger als 9 Sondereigentumsrechte vorhanden sind.
- Wohnungseigentümergeinschaften, in denen einer der Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt ist.
- Wohnungseigentümergeinschaften, in denen weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

**Alle drei Voraussetzungen** müssen **kumulativ** erfüllt sein und dürfen keine Alternativen darstellen!

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

## Praxishinweis zu der Ausnahme „Weniger als 9 Sondereigentumsrechte“

- Bislang existierte der Begriff „Sondereigentumsrecht“ nicht im WEG.
- Demnach kann es sich allein um Sondereigentumseinheiten handeln. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Wohnungseigentumseinheit oder gar eine Teileigentumseinheit handelt.

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

## Der zertifizierte Verwalter

- Gem. [§ 48 Abs. 4 S. 2 WEG](#) gelten die Verwalter, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEMoG bereits Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer waren, den Wohnungseigentümern eben dieser Gemeinschaft gegenüber, bis zum 1. Tag des 44. auf die Verkündung folgenden Monats, als zertifizierter Verwalter, also bis zum 01.06.2024.
- Die Neuregelung ist ab dem 01.12.2022 anwendbar.
- Wohnungseigentümer können ab dem 01.12.2022 auch weiterhin einen Verwalter bestellen, der nicht zertifiziert ist.
- Dieser Beschluss würde jedoch einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen. [aca'de:vo]

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

## Der zertifizierte Verwalter

Etwas anderes würde für den Fall gelten, dass ein Verwalter wieder bestellt wird, der schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEMoG als Verwalter bestellt war, weil dieser den Wohnungseigentümern automatisch bis 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter gilt.



# 1. Welche Neuregelungen gelten?

## Welche Auswirkungen hat das für die Praxis?

- Es kann ein Verwalter bestellt werden, der nicht zertifiziert ist.
- Jedoch wäre der Beschluss auf Anfechtungsklage hin für **ungültig** zu erklären. Der Beschluss wäre allerdings nicht nichtig.
- Weil die Bestellung eines zertifizierten Verwalters künftig eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung darstellt, kommt die praxisrelevante Frage auf, ob möglicherweise einzelne Wohnungseigentümer die Bestellung eines solchen verlangen können.

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

## Praxisbeispiel:

Die Wohnungseigentümer einer WEG bestellen für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021 ein neues Verwaltungsunternehmen. Das Unternehmen fällt jedoch aufgrund des Inkrafttretens der Reform zum 01.12.2020 nicht unter den § 48 Abs. 4 S. 2 WEG.

Wenige Monate später lädt der Verwalter zur Eigentümerversammlung ein. Ein paar Tage nach Versenden der Einladung bekommt der Verwalter einen Brief einer Wohnungseigentümerin, die eine Ergänzung der Tagesordnung wünscht. Es handelt sich dabei um die Punkte „Abberufung des Verwalters“ und „Bestellung eines zertifizierten Verwalters“. In der darauf folgenden Versammlung werden beide Beschlüsse mehrheitlich abgelehnt, da die Verwaltung bislang sehr gut erfolgte. Die Wohnungseigentümerin möchte jedoch nicht aufgeben und erhebt Anfechtungsklage verbunden mit einer Klage auf Beschlussersetzung.

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

## Wie ist der Sachverhalt zu beurteilen?

Ausschlaggebend für die Beurteilung des Sachverhalts wird [§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG sein.](#)

Es wird maßgeblich auf das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen abgestellt.

Ein Gericht wird im Rahmen der Entscheidung prüfen müssen, ob das Ermessen der Wohnungseigentümer so stark auf null reduziert war, dass lediglich die Bestellung einer zertifizierten Verwaltung einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

Auch in Fällen, in denen eine Ermessensreduzierung auf null nicht vorläge, ist die Begründung des Gesetzgebers zu berücksichtigen:

[aca'de:vo]

# 1. Welche Neuregelungen gelten?

*„Zur ordnungsmäßigen Verwaltung soll deshalb künftig die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a gehören. Damit soll jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch darauf eingeräumt werden, dass ein solcher Verwalter bestellt wird. Das lässt die Möglichkeit unberührt, dass mit einem Verwalter, der nicht über ein Zertifikat verfügt und das Vertrauen aller Wohnungseigentümer besitzt, weiterhin zusammengearbeitet wird.“ (vgl. BT – Drs. 19/22634, S. 44).*

Diese Begründung weist darauf hin, dass auf das Vertrauen aller Wohnungseigentümer abgestellt wird, sowie auf den Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

**Somit wäre auf dieser Grundlage das Ermessen tatsächlich auf null reduziert und die Klage erfolgreich.**

[aca'de:vo]

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?

## 2. Art und Umfang der Prüfung

- Schriftlicher und mündlicher Teil.
- Die Teilnahme am mündlichen Teil setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.
- Schriftliche Prüfung dauert mindestens 90 Minuten, die mündliche Prüfung mindestens 15 Minuten.
- Die Themenbereiche sind anhand praxisbezogener Aufgaben und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen.
- Thematisch soll sich die mündliche Prüfung auf das Wohnungseigentumsrecht beziehen.
- Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die IHKs per Satzung.

[aca'de:vo]

## 2. Art und Umfang der Prüfung

### Themen gem. § 1 ZertVerwV:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtliche Grundlagen wie z.B. Wohnungseigentumsrecht
- Kaufmännische Grundlagen
- Technische Grundlagen
- etc.

Der Prüfungsgegenstand orientiert sich an den Inhalten der Weiterbildungsverpflichtung für Verwalter gem. § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung und in der Anlage 1 zur Makler- und Bauträgerverordnung.

Eine bestimmte Art der Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter sieht die Verordnung nicht vor.

[aca'de:vo]

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?



# 3. Bewertung der Prüfung

- Es erfolgt lediglich eine Bewertung als „bestanden“ oder „nicht bestanden“.
- Der schriftliche und der mündliche Teil müssen jeweils mit „bestanden“ bewertet werden.
- Dafür sind mindestens 50% der zu erreichenden Punkte pro Teil zu erzielen.
- Die Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden.

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?

## 4. Ausnahmen von der Prüfungspflicht

- Ausnahmetatbestände sind in § 7 ZertVerwV geregelt.
- Volljuristen, Immobilienkaufleute, Personen mit Studienabschluss mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt und Geprüfte Immobilienfachwirte sind zertifizierten Verwaltern gleichgestellt.
- Durch ihre Bestellung zum Verwalter wird der Anspruch der Wohnungseigentümer nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG erfüllt.
- Für die genannten, zertifizierten Verwaltern gleichgestellten Personen besteht daher keine Prüfungspflicht.

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?

# 5. Juristische Personen und Personengesellschaften

- Für Verwaltungsunternehmen, die als juristische Personen oder Personengesellschaften organisiert sind, sieht die Verordnung spezielle Regelungen vor, § 8 ZertVerwV.
- Diese 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 Verordnungsbegründung zufolge, wer Eigentümerversammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft.

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?

## 6. Weiterbildungsverpflichtung

**Eine Zertifizierung hat keinen Einfluss auf die Weiterbildungspflicht, sodass auch ein zertifizierter Verwalter 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren erbringen muss.**

# Gliederung



Heute bekommen Sie unter anderem Antworten auf diese Fragen:

1. Welche Neuregelungen gelten?
2. Wie ist die Art und der Umfang der Prüfung gestaltet?
3. Wie wird die Prüfung bewertet?
4. Welche Ausnahmen von der Prüfungspflicht gibt es?
5. Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?
6. Entfällt nun die Weiterbildungspflicht für zertifizierte Verwalter?
7. Wie können Sie sich auf die Prüfung vorbereiten?



# 7. Prüfungsvorbereitung

- Nach aktuellem Kenntnisstand werden die ersten Prüfungen ab Herbst von den IHKs zu belegen sein.
- Da sich die Prüfung als umfangreich gestaltet und viele Themenbereiche abdeckt ist ein entsprechender Vorbereitungskurs zur Wiederholung sinnvoll.
- Wir bieten Ihnen voraussichtlich ab Herbst einen entsprechenden Kurs zu den von der Verordnung abgedeckten Themen an, um Sie bei Ihrer Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu unterstützen!

The background of the slide is a complex network of black lines and nodes on a light gray background. A large, semi-transparent red rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the main text and contact information.

# DANKE FÜR IHRE TEILNAHME!

Noch Fragen?  
[info@acadevo.com](mailto:info@acadevo.com)

[aca'de:vo]