

IHK-ZERTIFIZIERUNG FÜR WEG-VERWALTER – FAQ

Durch das [Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz](#) vom 16. Oktober 2020 wurde der grundsätzliche Anspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters eingeführt. Gemäß § 19 Absatz 2 Nr. 6 WEG gilt der Anspruch ab dem 1. Dezember 2023. Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Absatz 1 WEG 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. Ebenso dürfen sich Personen, die nach § 7 der [Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz \(ZertVerwV\)](#) einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind, als solcher bezeichnen.

RECHTSVERORDNUNGEN UND GEWERBERECHTLICHE KONSEQUENZEN

Gibt es ein Erlaubnis- und Registrierungsverfahren?

Ein gewerberechtliches Erlaubnis- und Registrierungsverfahren für den zertifizierten Verwalter gibt es nicht. Davon unabhängig besteht für die Aufnahme der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Nr. 4 GewO.

Umfasst die Rechtsverordnung WEG-Verwaltungen und Mietverwaltungen?

Die Rechtsverordnung umfasst ausschließlich WEG-Verwaltungen.

Haben die WEG-Regelungen Auswirkungen auf die Gewerbeerlaubnis nach § 34c?

Eine fehlende Zertifizierung eines WEG-Verwalters hat keinen Einfluss auf die Gewerbeerlaubnis, denn sie ist nicht für die Erteilung der Erlaubnis erforderlich.

Ich möchte mich nicht zertifizieren lassen. Welche Auswirkungen hat das auf meine Verwalterbestellung?

Wenn in einer WEG ein nicht-zertifizierter Verwalter bestellt wird, so entspricht der Beschluss nach heutigem Kenntnisstand (Stand November 2023) einer nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Durch eine Anfechtung kann der Bestellungsbeschluss gerichtlich für ungültig erklärt werden. Läuft die Anfechtungsfrist ab, ohne dass eine Eigentümerin/ein Eigentümer den Beschluss anfecht, so wird dieser bestandskräftig. Die Frist zur Erhebung der Anfechtungsklage beträgt gemäß § 45 Satz 1 WEG einen Monat.

Welche Fristen müssen Verwalter beachten?

Während Wohnungseigentümer grundsätzlich ab Dezember 2023 einen zertifizierten Verwalter verlangen können, gilt für bei Inkrafttreten der WEG-Reform bereits bestellte Verwalter eine verlängerte Übergangsfrist. Diese gelten bis zum 1.6.2024 (nur) gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

ANWENDUNGSBEREICH

Welche Personengruppen müssen sich zertifizieren lassen?

Die Vorschrift des § 26a WEG betrifft alle Personen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung befasst sind. Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (vgl. § 27 WEG).

JURISTISCHE PERSONEN UND PERSONENGESELLSCHAFTEN

Was gilt für juristische Personen und Personengesellschaften?

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich gemäß § 8 ZertVerwV als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn alle bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Welche Mitarbeitenden müssen nicht zertifiziert werden?

Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben sowie Personen, die Tätigkeiten wie Sekretariat oder Hausmeisterarbeiten ausführen, ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut zu sein, müssen die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nicht ablegen. Mitarbeitende in der Buchhaltung, die keine Tätigkeiten gemäß § 27 WEG absolvieren sowie Auszubildende und/oder BA-Studierende fallen ebenfalls nicht unter die Regelung.

Die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt ist, ist damit losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten.

Wie wirkt es sich auf die Bezeichnung als zertifizierter Verwalter aus, wenn ein oder mehrere zertifizierte/r Mitarbeitende/r zeitlich nach dem Bestellungsbeschluss ausscheidet/ausscheiden?

Ein Ausscheiden ist irrelevant, sofern noch Mitarbeitende mit Qualifikation – sprich, die übrigen unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betrauten Beschäftigten, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder dem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind – vorhanden sind.

Wie wirkt es sich auf die Bezeichnung als zertifizierter Verwalter aus, wenn zertifizierte oder gleichgestellte Mitarbeitende ausscheiden und Mitarbeitende neu eingestellt werden, der/die beides noch nicht ist/sind? Gilt die juristische Person dann nicht mehr als zertifiziert?

Es ist davon auszugehen, dass eine Zertifizierter-Verwalter-Prüfung einige Monate in Anspruch nehmen kann – von der Beantragung der Prüfung, der schriftlichen und mündlichen Durchführung bis zum Ausstellen des Zertifikates. Mitarbeitende, die zum Einstellungszeitpunkt noch nicht zertifiziert oder gleichgestellt sind, sollten erst für verwaltende Tätigkeiten eingesetzt werden, sobald sie entsprechend qualifiziert sind. Sofern die Verwaltertätigkeiten nur von qualifizierten Personen ausgeübt werden, kann sich die juristische Person auch dann noch so bezeichnen, wenn neue Mitarbeitende die Qualifikation noch nicht haben.

Darf sich der Einzelkaufmann (eingetragener Kaufmann = e. K.) mit mehreren Angestellten als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn seine Angestellten nicht die Voraussetzungen des § 7 Satz 1 erfüllen?

Da sich § 8 ZertVerwV lediglich auf juristische Personen und Personengesellschaften bezieht, nicht aber auf den Einzelkaufmann, darf er sich auch dann als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn seine Angestellten nicht die Voraussetzungen des § 7 Satz 1 ZertVerwV erfüllen, sofern er selbst die Voraussetzung erfüllt.

DATENSCHUTZRECHLICHE BESTIMMUNGEN

Wird der juristischen Person ein Zertifikat ausgestellt?

Die Verordnung sieht nicht vor, dass der juristischen Person als solches ein Zertifikat ausgestellt wird. Es ist in der Praxis aktuell so, dass die juristische Person sich am Markt als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf und auf Verlangen der jeweiligen Eigentümergemeinschaft die Nachweise für die Angestellten in Form der Prüfungsbescheinigung bzw. bei gleichgestellten Personen das entsprechende (Abschluss)Zeugnis vorlegen muss.

Mein/e Mitarbeiter/in möchte nicht, dass ich sein/ihr Ausbildungszeugnis den Eigentümergemeinschaften vorlege. Was kann ich tun?

Aus datenschutzrechtlichen Gründen darf das Ausbildungszeugnis der Eigentümergemeinschaft nicht ohne das Einverständnis des Mitarbeitenden vorgelegt werden.

AUSNAHMEREGLUNGEN

Gibt es Ausnahmen von der Pflicht, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen?

Der Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters bedarf es nicht

- in Anlagen mit bis zu acht Sondereigentumseinheiten und
- wenn eine Wohnungseigentümerin/ein Wohnungseigentümer zum WEG-Verwalter bestellt wurde und
- weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters verlangt.

Wer ist von der IHK-Zertifizierung befreit?

Einem zertifizierten Verwalter ist nach § 7 ZertVerwV gleichgestellt, wer

- a) die Befähigung zum Richteramt,
- b) eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- c) einen anerkannten Abschluss Geprüfte Immobilienfachwirtin/Geprüfter Immobilienfachwirt oder
- d) einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

besitzt. Die genannten Personen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen und sind von der Prüfung befreit.

Dieser Katalog ist abschließend und vom Ordnungsgeber bewusst eng gehalten. Weder die im Rahmen der Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Absatz 2a GewO noch andere absolvierte Fortbildungsmaßnahmen oder weitere Vorgänger- oder Nachfolgeabschlüsse können die Zertifizierung ersetzen, wenn eine Prüfungspflicht besteht. Bei einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt muss die betroffene Person selbst entscheiden, ob der Abschluss als gleichwertig anerkannt wird und dies ggf. gegenüber der WEG oder anderen Anfragenden (Mitbewerbern) darlegen. Etwaige Nachfragen können von den IHKn nicht beantwortet werden.

Welche Hochschulabschlüsse mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt sind der IHK-Zertifizierung gleichgestellt?

Der Ordnungsgeber hat davon abgesehen, eine entsprechende Liste in die ZertVerwV aufzunehmen. Für die IHKs gibt es keine Rechtsgrundlage und damit auch keine Zuständigkeit, ein Feststellungsverfahren auf Gleichwertigkeit durchzuführen. Insofern muss die betroffene Person selbst beurteilen, ob der Studienabschluss unter § 7 ZertVerwV fällt. Es muss sich um eine nach Hochschulrahmengesetz anerkannte Hochschule handeln (<https://www.hochschulkompass.de/hochschulen.html>). Die IHK kann zum Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt keine verbindlichen Auskünfte erteilen.

Werden ausländische Abschlüsse anerkannt?

Dies kann – muss aber nicht – der Fall sein. Im Zweifel kann hier die „[IHK Foreign Skills Approval](#)“ (IHK FOSA) weiterhelfen. Die IHK FOSA ist das bundesweite Kompetenzzentrum deutscher Industrie- und Handelskammern zur Feststellung der Gleichwertigkeit ausländischer Berufsabschlüsse. Sie nimmt Anträge auf Anerkennung entgegen und vergleicht, inwieweit ausländische Berufsqualifikationen mit entsprechenden deutschen Berufsabschlüssen als gleichwertig eingestuft werden können.

Welche Bescheinigung wird ausgestellt, wenn man von der Zertifizierung befreit ist?

Eine Bescheinigung zur Gleichwertigkeit ist durch den Ordnungsgeber nicht vorgesehen und kann deshalb durch die IHK nicht ausgestellt werden. Die Anerkennung erfolgt durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft. Mangels rechtlicher Regelung gibt es keine Stelle, die dafür zuständig ist, zu prüfen und/oder zu bescheinigen, dass die Gleichwertigkeit nach § 7 ZertVerwV gegeben ist.

Ich bin einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt. Ab wann darf ich damit werben?

Ab sofort darf damit geworben werden.

Welche Sanktionen gibt es, wenn ein nicht-zertifizierter Verwalter am Markt damit wirbt?

Die unerlaubte Werbung, sich als zertifizierter Verwalter zu bezeichnen, ohne dafür die Voraussetzungen zu erfüllen, kann einen wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch nach sich ziehen. Die Klagebefugnis richtet sich nach dem Wettbewerbsrecht (UWG). Sie steht dem unmittelbar Verletzten ohne Weiteres zu und ist für sonstige Mitbewerber und Verbände in § 8 UWG geregelt.

DIE IHK-PRÜFUNG

Wie kann die IHK-Zertifizierung nachgewiesen werden?

Die prüfende Industrie- und Handelskammer stellt ein Zertifikat aus, wenn die Prüfung erfolgreich absolviert wurde.

Bei welcher IHK kann die Prüfung in Hessen abgelegt werden?

Die Prüfung kann vor jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die sie anbietet (§ 2 ZertVerwV). Eine Beschränkung auf die für den Wohnsitz oder den Tätigkeitsbereich der Verwalterin oder des Verwalters zuständige IHK besteht nicht.

Wann sind die Termine für die IHK-Zertifizierung?

Die Prüfungstermine sind bei den jeweiligen Industrie- und Handelskammern auf der Internetseite veröffentlicht. Eine Terminübersicht der IHK Frankfurt am Main finden Sie hier:

www.frankfurt-main.ihk.de/weg-pruefung

Wie kann ich mich zur Prüfung anmelden?

Die Anmeldemodalitäten regelt die jeweilige die Prüfung anbietende Industrie- und Handelskammer. Bei der IHK Frankfurt am Main ist eine [digitale Anmeldung](#) erforderlich.

Gibt es Zulassungsvoraussetzungen für die Prüfung?

Die Prüfung ist frei zugänglich. Es gibt keine Zulassungsvoraussetzungen oder vorausgehende Lehrgänge/Qualifikationen, die nachgewiesen werden müssen.

Wie sieht der Prüfungsablauf aus?

Die Prüfung setzt sich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil zusammen. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

Wird der schriftliche Teil in elektronischer Form abgenommen?

Die schriftliche Prüfung kann auf Papier, elektronisch oder einer Mischung aus beidem durchgeführt werden. Die schriftliche Prüfung dauert 90 Minuten.

Die Prüfung besteht aus 50 Fragen. Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 ZertVerwV aufgeführten Themenbereiche:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft (5 Fragen mit insgesamt 8 Punkten)
- Rechtliche Grundlagen (25 Fragen mit insgesamt 40 Punkten)
- Kaufmännische Grundlagen (9 Fragen mit insgesamt 14 Punkten)
- Technische Grundlagen (11 Fragen mit insgesamt 18 Punkten)

Im Hinblick auf die Form der Prüfungsaufgaben kommt die gesamte Bandbreite elektronisch auswertbarer Aufgaben in Betracht (Single-Choice, Multiple-Choice, Berechnungen, Reihenfolgeaufgaben, Fill in, etc.).

Wie wird die mündliche Prüfung abgenommen?

In der mündlichen Prüfung, bei der bis zu fünf Personen gleichzeitig geprüft werden können, müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen.

Gegenstand der mündlichen Prüfung ist mindestens das Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV - Anlage 1 – Punkt 2.1). Zusätzlich können die Kenntnisse zu weiteren Prüfungsgegenständen der ZertVerwV - Anlage 1 geprüft werden.

Was sind die Prüfungsschwerpunkte?

Gegenstand der Sachkundeprüfung sind insbesondere die im [Rahmenplan](#) genannten Sachgebiete:

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
 - 2.1.6. Wohnungseigentümerversammlung
 - 2.1.7. Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
 - 2.1.8. Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
 - 2.1.9. 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, Mahnwese

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

Welche Hilfsmittel (z. B. Gesetze o. ä.) sind für die Prüfung zugelassen?

Für die Prüfung sind keine Hilfsmittel zugelassen.

Ab welcher Punktzahl gilt die Prüfung als bestanden?

Die Leistung des Prüflings ist gem. § 5 ZertVerwV von dem Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. Die Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn sowohl der schriftliche als auch der mündliche Teil der Prüfung jeweils mit „bestanden“ bewertet worden sind. Der schriftliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling in allen Themenbereichen, auf die sich die Prüfung erstreckt, jeweils mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt. Der mündliche Teil der Prüfung ist mit „bestanden“ zu bewerten, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt.

Wie oft darf die Prüfung wiederholt werden?

Eine nicht bestandene Prüfung darf gemäß § 6 ZertVerwV beliebig oft wiederholt werden.

Darf die Prüfung auch in einzelnen Teilen wiederholt werden?

Wer den schriftlichen Teil bestanden hat, den mündlichen aber nicht, darf die mündliche Prüfung separat wiederholen. Das Ergebnis des bestandenen schriftlichen Teils wird für zwei Jahre anerkannt.

Wie hoch ist die Gebühr für die IHK-Zertifizierung?

Die Gebühr für die Prüfung legen die zuständigen Industrie- und Handelskammern individuell fest. In der Regel liegen diese bei rund 300 Euro.

Ersetzt die IHK-Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?

Zertifizierte Verwalter unterliegen der in § 34c Absatz 2a GewO vorgeschriebenen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren. Ob Vorbereitungslehrgänge für die Prüfung zum „Zertifizierten Verwalter“ als Weiterbildung nach § 34c Absatz 2a GewO anerkannt werden, entscheidet die jeweilige Erlaubnisbehörde.

PRÜFUNGSVORBEREITUNG

Welche Kurse/Literaturunterlagen werden zur Prüfungsvorbereitung angeboten?

Eine vorgegebene Art der Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter sieht die Verordnung nicht vor. Um die notwendigen Kenntnisse für die Sachkundeprüfung zu erwerben, gibt es entsprechende Fachliteratur sowie Vorbereitungsseminare von diversen Veranstaltern. Die IHK gibt aufgrund ihrer Bildungsträgerneutralität hierzu keine Empfehlung für oder gegen einen einzelnen Anbieter.

Nachfolgend finden Sie eine Auswahl an Weiterbildungsanbietern/Kursen. Diese Aufzählung ist nicht vollständig oder abschließend, sondern spiegelt nur eine Auswahl der uns bekannten Angebote wider.

Die Industrie- und Handelskammern bieten verschiedene Weiterbildungen und Seminare aus dem Immobilienbereich an. Eine Übersicht mit dem kompletten Seminarangebot, den Terminen, Inhalten und Preisen finden Sie auf den jeweiligen Seiten der IHKs.

Über Weiterbildungsdatenbanken, wie dem [WIS – Weiterbildungs-Informationen-System](#) oder der [Hessischen Weiterbildungsdatenbank](#) können Sie kostenfrei die Weiterbildungsmöglichkeiten verschiedener Anbieter recherchieren und vergleichen.

Darüber hinaus haben die Branchenverbände, unter anderem der [VDIV – Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.](#), [IVD – Immobilienverband Deutschland](#) und Fachakademien wie die [Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.](#) ein breites Portfolio an Weiterbildungsmöglichkeiten.

Seit Juni 2021 gibt es den Basisqualifizierungslehrgang „[Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung \(IHK\)](#)“ – eine Initiative des VDIV Deutschland in Kooperation mit GOING PUBLIC! und der IHK Frankfurt am Main. Alle Informationen zu dem Lehrgang, die Voraussetzungen, Termine und Preise finden Sie auf der Internetseite.

Anmerkung:

Dieses FAQ dient als Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.

Stand: November 23