

HERZLICH WILLKOMMEN
ZUR INFORMATIONSVERANSTALTUNG
RUND UM DIE
IHK-ZERTIFIZIERUNG FÜR WEG-VERWALTER

AM 23.11.2023

©Adobe Stock



Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main



Die IHK-Zertifizierung für WEG-Verwalter

Ann-Kristin Engelhardt

Stv. Leiterin, Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung,
IHK Frankfurt am Main

Zertifizierter WEG-Verwalter

Wohnungseigentumsgesetz – WEG

§ 26a Zertifizierter Verwalter

(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich 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.

Übersicht der Fristen

Ab 1. Dezember 2023

- Bestellung eines zertifizierten Verwalters kann verlangt werden.

Ausnahmen:

- < als 9 Sondereigentumsrechte **UND**
- ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt **UND**
- < 1/3 der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters

1. Juni 2024

- Für bei Inkrafttreten der WEG-Reform bereits bestellte Verwalter gilt eine verlängerte Übergangsfrist bis zum **01.06.2024.**

Zertifizierter WEG-Verwalter

Wohnungseigentumsgesetz – WEG

Eine Zertifizierung oder eine fehlende Zertifizierung hat **keinen Einfluss auf die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO**, da diese für die Erteilung der Erlaubnis nicht erforderlich ist. Wichtig ist aber zu wissen, dass auch zertifizierte WEG-Verwalter der vorgeschriebenen **Weiterbildungspflicht** für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren unterliegen.

Zertifizierter WEG-Verwalter

Wohnungseigentumsgesetz – WEG

Die Vorschrift des § 26a betrifft diejenigen, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung befasst sind, z. B. Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalterin oder Verwalter trifft (vgl. § 27 WEG).

Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben wahrnehmen, ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut zu sein, müssen die Prüfung ebenso wenig ablegen wie Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen.

Die IHK-Zertifizierung: Der Prüfungsablauf

Heike Weidmann

Stv. Geschäftsführerin, Geschäftsfeld Aus- und Weiterbildung,
IHK Frankfurt am Main

Zertifizierter WEG-Verwalter

IHK-Prüfung

- Nachweis der für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse.
- Schriftlich: 90 Minuten, digital
- Mündlich: 15 Minuten

Befreiung

- Volljuristen
- Immobilienkauffrau/mann
- Kauffrau/mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Immobilienfachwirt/in
- Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

= **zertifizierter Verwalter**

Schriftliche Prüfung

- 90 Minuten
- 50 Fragen
- Digital am PC oder Tablet
- Automatische Auswertung
- Bestanden bei je 50 Prozent in 4 Bereichen

Fragentext		
Das Corporate Design eines Unternehmens steht für...		
Ausschluss	Antworttext	Auswahl
	... das visuelle Erscheinungsbild des Unternehmens.	<input type="radio"/>
	... das Planen von Firmenjubiläen.	<input type="radio"/>
	... festgelegte Sitzungsrituale.	<input type="radio"/>
	... die Unternehmenskommunikation.	<input type="radio"/>

Mündliche Prüfung

- Nach bestandener schriftlicher Prüfung
- 15 Minuten mit 3 Prüfer/innen
- Inhalt: mindestens Sachgebiet
Nr. 2.1 Wohnungseigentumsgesetz

- 2.1 Wohnungseigentumsgesetz
 - Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
 - Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
 - Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümerversammlung
 - Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
 - Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters
 - Rechte des Verwaltungsbeirats

Inhalte der Prüfung

- Rahmenplan mit Lernzielen für die Prüfung
- Sachgebiete: Zeitliche Empfehlung
 1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft
 2. Rechtliche Grundlagen
 3. Kaufmännische Grundlagen
 4. Technische Grundlagen

10 UE

60 UE

20 UE

30 UE

= 120 UE



Prüfungsstatistik

2022

97 Teilnehmer an
drei Prüfungsterminen

Bestehensquote ca. 85 %

2023

212 Teilnehmer an
sechs Prüfungsterminen

Bestehensquote ca. 90 %

(Stand Oktober 2023)

Der DIHK-Rahmenplan: Prüfungsgegenstände und Schwerpunkte

Uwe Wanitschek

Mitglied des Vorstandes, Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.,
Frankfurt am Main

Definition der Taxonomiestufen

Dem Rahmenplan wurden folgende Taxonomiestufen mit entsprechenden Tätigkeitswörtern zugrunde gelegt:

Taxonomiestufe	Anforderungen	Verwendbare Tätigkeitswörter
1 Wissen	Kenntnisse erwerben und nachweisen	Aufzählen, beschreiben, nennen, schildern
2 Anwendung	Wissen herbeiziehen / Unbekanntes nach Bekanntem bearbeiten / Regeln, Methoden, Gesetze anwenden	Abgrenzen, anbieten, anwenden, beachten, bearbeiten, berücksichtigen, bilden, durchführen, einhalten, einsetzen, ermitteln, erstellen, gestalten, handhaben, herausstellen, informieren, korrespondieren, nachbereiten, nutzen, planen, repräsentieren, vorbereiten, vornehmen
3 Interpretation	Wissen neu ordnen und auf Lösung ausrichten / Auffassungen gewichten / Inhalte zusammenfassen, zuordnen	Begründen, darstellen, erläutern, erklären, gegenüberstellen, auseinandersetzen, unterscheiden, vergleichen, zuordnen

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	S = Schriftlich	1
1.2	Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich	S = Schriftlich	2
1.3	Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich	S = Schriftlich	1

Beispiel aus dem Rahmenplan:

1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	S	Gebäudepläne, Bauzeichnungen sowie Baubeschreibungen beschreiben und deren Bedeutung für das Gemeinschaftseigentum nennen.	1
-----	--	---	--	---

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Wohnungseigentumsgesetz

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.1.1	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.2	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.3	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.6	Wohnungseigentümerversammlung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Wohnungseigentumsgesetz – Beispiele aus dem Rahmenplan

2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellen <ul style="list-style-type: none">– Veräußerungsbeschränkungen<ul style="list-style-type: none">○ Zustimmungserfordernis○ Versagung der Zustimmung○ Wirkung von Veräußerungsbeschränkungen○ Eintragung ins Grundbuch○ Löschung– Nießbrauch– Entziehung des Wohnungseigentums<ul style="list-style-type: none">○ Voraussetzungen und Verfahren
-------	---	-------	--

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Wohnungseigentumsgesetz

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.1.7	Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.8	Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.1.9	Rechte des Verwaltungsbeirats	S + M = Schriftlich und Mündlich	3

2. Rechtliche Grundlagen

2.2 Bürgerliches Gesetzbuch

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.2.1	Allgemeines Vertragsrecht	S = Schriftlich	2
2.2.2	Mietrecht	S + M = Schriftlich und Mündlich	1
2.2.3	Werkvertragsrecht	S + M = Schriftlich und Mündlich	2
2.2.4	Grundstücksrecht	S = Schriftlich	2

2. Rechtliche Grundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.3	Grundbuchrecht	S = Schriftlich	2
2.4	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht	S = Schriftlich	2

2. Rechtliche Grundlagen

2.5 Berufsrecht der Verwalter

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.5.1	Gewerbeordnung	S = Schriftlich	2
2.5.2	Makler- und Bauträgerverordnung	S = Schriftlich	2
2.5.3	Rechtsdienstleistungsgesetz	S = Schriftlich	1

Beispiel aus dem Rahmenplan:

2.5.1	Gewerbeordnung	S	Gewerbeordnung beachten <ul style="list-style-type: none">– Abgrenzung Gewerbeanmeldung zu Gewerbeerlaubnis– Erlaubnisvoraussetzungen– Weiterbildung	2
-------	----------------	---	--	---

2. Rechtliche Grundlagen

2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.6.1	Heizkostenverordnung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
2.6.2	Trinkwasserverordnung	S = Schriftlich	2
2.6.3	Energierrecht	S + M = Schriftlich und Mündlich	2

3. Kaufmännische Grundlagen

3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
3.1.1	Grundzüge ordnungsgemäßer Buchhaltung	G = Grundlagen	1
3.1.2	Externes und internes Rechnungswesen	G = Grundlagen	1

3. Kaufmännische Grundlagen

3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
3.2.1	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
3.2.2	Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
3.2.3	Hausgeld, Mahnwesen	S + M = Schriftlich und Mündlich	3

3. Kaufmännische Grundlagen

3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters

3.2.1	Sonderumlagen/ Erhaltungsrücklage	S + M	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage und andere Finanzierungsmöglichkeiten erläutern <ul style="list-style-type: none">– Sonderumlage<ul style="list-style-type: none">○ Beschlussfassung○ Höhe der Sonderumlage○ Fälligkeit○ Kostenverteilerschlüssel– Erhaltungsrücklage<ul style="list-style-type: none">○ Wesen der Erhaltungsrücklage○ Angemessenheit○ Zweckbindung○ Rücklagenkonten– Darlehensaufnahmen<ul style="list-style-type: none">○ Vor- und Nachteile für die WEG○ Risiken und Nachschusspflicht○ Lösungen für Härtefälle	3
-------	--------------------------------------	-------	---	---

4. Technische Grundlagen

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
4.1	Baustoffe und Baustofftechnologie	G = Grundlagen	1
4.2	Haustechnik	S = Schriftlich	1
4.3	Erkennen von Mängeln	S + M = Schriftlich und Mündlich	2
4.4	Verkehrssicherungspflichten	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
4.5	Erhaltungsplanung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
4.6	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung	S + M = Schriftlich und Mündlich	3
4.7	Altersgerechte und barrierefreie Umbauten	G = Grundlagen	1
4.8	Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln	M = Mündlich	2
4.9	Dokumentation	G = Grundlagen	1

Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	S	1
1.3	Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich	S	1
2.2.2	Mietrecht	S + M	1
2.5.3	Rechtsdienstleistungsgesetz	S	1
3.1.1	Grundzüge ordnungsgemäßer Buchhaltung	G	1
3.1.2	Externes und internes Rechnungswesen	G	1
4.1	Baustoffe und Baustofftechnologie	G	1
4.2	Haustechnik	S	1
4.7	Altersgerechte und barrierefreie Umbauten	G	1
4.9	Dokumentation	G	1

Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
1.2	Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich	S	2
2.2.1	Allgemeines Vertragsrecht	S	2
2.2.3	Werkvertragsrecht	S + M	2
2.2.4	Grundstücksrecht	S	2
2.3	Grundbuchrecht	S	2
2.4	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht	S	2
2.5.1	Gewerbeordnung	S	2
2.5.2	Makler- und Bauträgerverordnung	S	2
2.6.2	Trinkwasserverordnung	S	2
2.6.3	Energierrecht	S + M	2
4.3	Erkennen von Mängeln	S + M	2
4.8	Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln	M	2

Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungsrelevanz	Taxonomiestufe
2.1.1	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	S + M	3
2.1.2	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	S + M	3
2.1.3	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M	3
2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	S + M	3
2.1.5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	S + M	3
2.1.6	Wohnungseigentümerversammlung	S + M	3
2.1.7	Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag	S + M	3
2.1.8	Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters	S + M	3
2.1.9	Rechte des Verwaltungsbeirats	S + M	3

Zusammenfassung

nach Taxonomiestufen sortiert

	Sachgebiet	Prüfungs- relevanz	Taxonomiestufe
2.6.1	Heizkostenverordnung	S + M	3
3.2.1	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage	S + M	3
3.2.2	Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans	S + M	3
3.2.3	Hausgeld, Mahnwesen	S + M	3
4.4	Verkehrssicherungspflichten	S + M	3
4.5	Erhaltungsplanung	S + M	3
4.6	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung	S + M	3

Zertifizierung vs. Zertifikat: Vorkenntnisse und Prüfungsvorbereitung

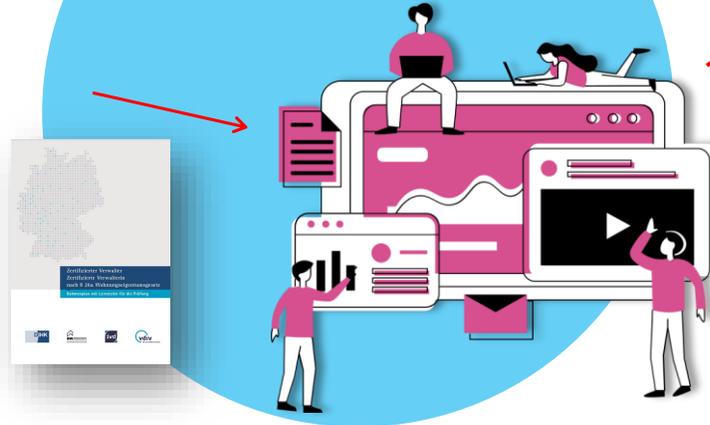
Felix Glemser

Referent IHK Bildungszentrum, IHK Frankfurt am Main

Vorbereitung zertifizierter Verwalter

Vorbereitung
zur Prüfung

Vorkenntnisse &
Lehrgänge



Prüfungsvorbereitung



Prüfungsabschluss

§§ - gesetzliche Grundlage
Wohnungseigentumsgesetz
Rechtsverordnung

Prüfung
zertifizierter Verwalter



IHK-Zertifikat vs. Zertifizierter Verwalter

Lehrgang mit IHK-Zertifikat

- IHK-Zertifikatslehrgänge vermitteln für Industrie, Handel und Dienstleistung praxisbezogenes, aktuelles Know-how.
- Erfolgreicher Lehrgangsabschluss wird mit IHK-Zertifikat bestätigt.
- Bundeseinheitliche Standards und Zertifikatsregelungen setzen den qualitativen Rahmen der IHK-Zertifikate.
- IHK-Zertifikate sind privatrechtlich geregelt und stellen keinen Abschluss auf gesetzlicher Basis dar.

Zertifizierter Verwalter

- Gesetzlich geregelt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 26a und Prüfungsordnung zum ZertVerw.
- Rahmenplan bildet die Grundlage für lernzielorientierte Prüfungsaufgaben und Vorbereitungslehrgänge.
- Vorbereitungslehrgänge unterstützen die Teilnehmenden praxisbezogene Kompetenzen zu erlernen/vertiefen.
- Bestandene Prüfung führt zum Abschluss Zertifizierter Verwalter nach WEG.

Vorbereitungsmöglichkeiten

Immobilienwirtschaft



Seminare und Lehrgänge

- Hausverwaltung
- Buchhaltung/Jahresabrechnung
- Betriebskostenabrechnung
- Facility Management
- Weiterbildung gemäß § 34c GewO
- Bautechnik
- Wertermittlung
- Finanzierung



WIR WÜNSCHEN IHNEN EINEN SCHÖNEN ABEND!

Alle Informationen zur IHK-Zertifizierung für WEG-Verwalter
sowie zur Prüfung finden Sie auf der Internetseite:

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

©Adobe Stock



Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main

