

Jetzt wird's ernst

Ab 1. Dezember haben Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Bestellung einer zertifizierten Verwaltung.

Für die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften gab es bisher zwei gewerberechtliche Voraussetzungen: Zum einen ist für die Tätigkeit als WEG-Verwalterin oder -Verwalter eine Gewerbe-erlaubnis erforderlich. Zum anderen müssen sich Verwalter innerhalb von drei Jahren in einem Umfang von 20 Stunden weiterbilden. Der Nachweis einer besonderen Ausbildung wurde bisher nicht verlangt.

Änderung nach neuem WEG

Ab 1. Dezember 2023 ist die Bestellung eines Verwalters nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nur dann ordnungsmäßig, wenn es sich um einen zertifizierten Verwalter handelt. Das heißt: Wenn ein Verwalter, der nicht zertifiziert ist, ab diesem Zeitpunkt zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft bestellt wird, ist diese Bestellung nicht ordnungsmäßig. Sie würde im Falle einer Beschlussanfechtungsklage vom Gericht aufgehoben werden. Da es sich bei dieser Regelung im Wohnungseigentumsgesetz aber nicht um eine gewerberechtliche Regelung handelt, können auch Verwaltungen ohne Zertifizierung weiterhin am Markt tätig sein. Auch die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters wird nach Ablauf der Anfechtungsfrist bestandskräftig.

Hier gelten Ausnahmeregelungen

Es gibt eine dauerhafte Ausnahme für kleine Eigentümergemeinschaften mit weniger als neun Sondereigentumsrechten: Wenn ein Eigentümer zum Verwalter bestellt werden soll und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (Kopfprinzip) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt, dann braucht dieser Eigentümer nicht zertifiziert zu sein.

Des Weiteren gibt es eine Übergangsregelung für bereits bestellte Verwalter: Gemäß § 48 Abs. 4 S. 2 WEG gilt, dass ein Verwalter gegenüber den Eigentümern einer ganz konkreten Eigentümergemeinschaft als zertifiziert gilt, wenn er am 1. Dezember 2020 bereits Verwalter dieser Eigentümergemeinschaft war. Diese Regelung gilt bis 1. Juni 2024. Innerhalb dieser Frist kann der Verwalter auch ohne Zertifizierung ordnungsmäßig wiederbestellt werden. Diese Regelung gilt damit nicht für Neubestellungen nach dem 1. Dezember 2020.

Das umfasst die Zertifizierung

Im Wohnungseigentumsgesetz ist in § 26a Abs. 1 geregelt, dass sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf, wer vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Verwaltertätigkeit notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Über die bestandene Prüfung wird eine Urkunde ausgestellt.

Daneben gibt es auch Befreiungen von der Prüfungspflicht, wenn eine der nachfolgenden anderweitigen Qualifikationen vorliegt:

Befähigung zum Richteramt (Zweite Juristische Staatsprüfung)

abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

anerkannter Abschluss „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“

Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

Die von der Prüfungspflicht befreiten Personen dürfen sich auch ohne Prüfung vor der IHK als „zertifizierte Verwalter“ bezeichnen. Einen Nachweis darüber, dass eine Ausnahme vorliegt, gibt es nicht. Der Nachweis kann daher z. B. mit dem Zeugnis über die bestandene Abschlussprüfung geführt werden.

DER AUTOR



Andre Jahns

Geschäftsführer
Hausverwaltung Harte
Vorsitzender VDIV
Niedersachsen/Bremen
Präsidiumsmitglied
VDIV Deutschland

Wer muss zertifiziert sein?

Wer genau bei einem Verwaltungsunternehmen zertifiziert sein muss, ist abhängig von der Rechtsform. Bei Einzelunternehmen muss es die Inhaberin bzw. der Inhaber sein. Bei Verwaltungsunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, z. B. OHG oder KG, oder einer juristischen Person, z. B. GmbH oder AG, ist es etwas komplizierter: Nach der maßgeblichen Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV) gilt, dass sich das Verwaltungsunternehmen als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf, wenn die Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, selbst zertifizierte Verwalter sind. Allerdings ist nicht genauer definiert, wer hierunter fällt. Daher wird zumindest gelten, dass auf jeden Fall die Personen zertifiziert sein müssen, die Eigentümerversammlungen leiten.

Für weitere aktuelle Informationen zur Zertifizierung und über die Prüfung zum „zertifizierten Verwalter“ hat der VDIV Deutschland eine eigene Internet-Seite eingerichtet: www.zertifizierter-verwalter.info



VDIV-Publikation zum Thema

Für Verwalter, die sich auf die Prüfung vorbereiten wollen, hat der VDIV Deutschland das „Praxishandbuch Zertifizierung WEG-Verwalter“ herausgegeben. Das Lehrwerk informiert über das notwendige Grundlagenwissen und unterstützt das Lernen durch Musterfragen. Sie können das Lehrwerk ab sofort zum Preis von 34 Euro zzgl. Verpackung und Versandkosten direkt beim VDIV Deutschland unter www.vdiv.de/publikationen bestellen.



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, ein zentrales Informations- und Dokumentenmanagementsystem weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH

Rahlstedter Str. 73-75
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargas
info@alco-immobilien.de
www.alco-immobilien.de



E-LADEN AN IHREN AUTOPARKSYSTEMEN

Sie können Ihre Bestandsanlagen mit E-Ladestationen nachrüsten. Bitte kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne.



PGS Parking- und Garagen-Service GmbH
info@pgs-service.de | pgs-service.de