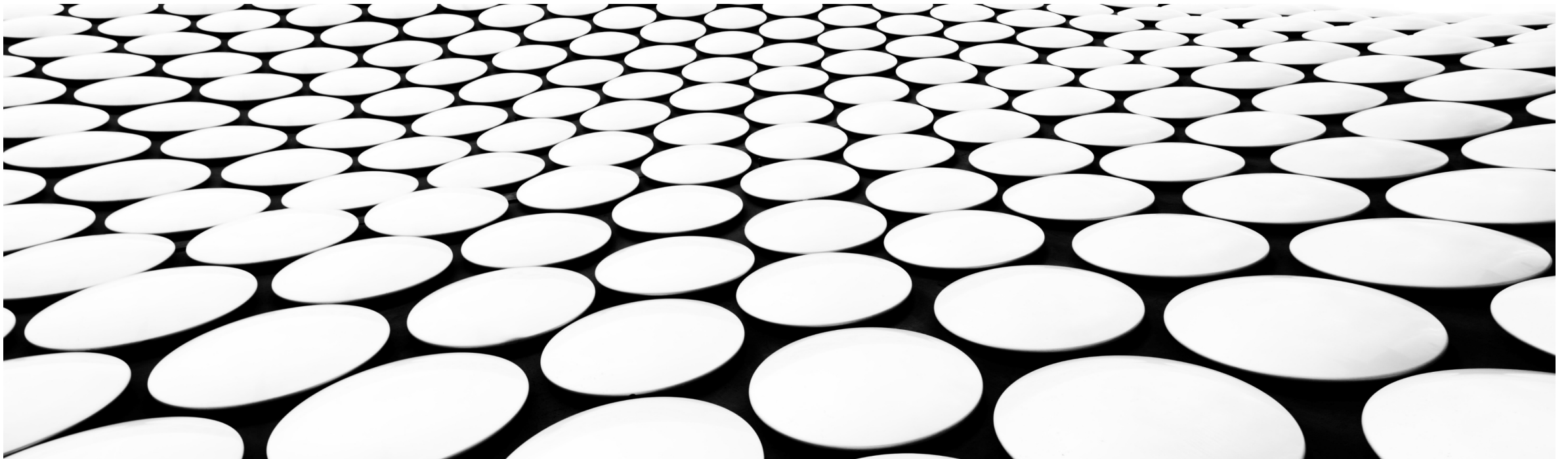


# DER ZERTIFIZIERTE VERWALTER § 26A WEG



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

EIN KURZER BLICK IN DIE GESCHICHTE UND MAN VERSTEHT PLÖTZLICH GANZ VON SELBST.





# Bundesgesetzblatt

## Teil I

Ausgegeben zu Bonn am 19. März 1951

Nr. 13

1951

Seite

### Inhalt:

15. 3. 51	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	175
14. 3. 51	Gesetz über Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Unterbringung der unter Artikel 131 des Grundgesetzes fallenden Personen	186
14. 3. 51	Gesetz über die Höherversicherung in den Rentenversicherungen der Arbeiter und der Angestellten	188

# KURZE GESCHICHTLICHE ABFOLGE



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

■ 15.0

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

- Das bedeutet – **jeder** kann WEG-Verwalter sein, Kenntnisse werden **nicht** vorausgesetzt

# ERSTE ZUGELASSENE AUSBILDUNG IM IMMOBILIENBEREICH 1981



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

229

Nr. 10 – Tag der Ausgabe: Bonn, den 25. Februar 1981

**Verordnung  
über die Berufsausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/  
zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft \*)  
Vom 13. Februar 1981**

**Seit ca. 1990 fordern die Verbände der Immobilienverwalter klare  
Vorschriften und Regelungen für eine Ausbildung zum WEG-Verwalter**

# ERSTER SCHRITT IN DIE RICHTIGE RICHTUNG 2017



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

3562

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 69, ausgegeben zu Bonn am 23. Oktober 2017

**Gesetz**  
**zur Einführung einer Berufszulassungsregelung**  
**für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**  
Vom 17. Oktober 2017

Aufnahme der Verwalter in die **Gewerbeordnung § 34 c** verbunden mit:

- Zulassung / Gewerbeerlaubnis
- Berufs- + Vermögensschaden Haftpflicht Versicherung
- Fortbildung 20 Stunden in 3 Jahren

# DIE STUNDE NULL • 01.12.2020

## DAS WEMOG WOHNUNGSEIGENTUMSMODERNISIERUNGSGESETZ



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- ... oder einfach das „neue“ Wohnungseigentumsgesetz WEG
- ... mit dem neuen § 26a „Zertifizierter Verwalter“
- ... der § 19 Abs. 2 Nr.6 WEG regelt, dass ein Zertifizierter Verwalter bestellt werden muss, mit einer Ausnahmeregelung (Erklärung auf der nächsten Folie)
- ... der § 48 Abs.6 WEG regelt, dass diese Regelung erst ab **01.12.2022** gelten soll. Grund dieser Regelung: Die Verwalter müssen ja erst geprüft werden. Sonderregelung: Wer am 01.12.2020 Verwalter einer GdWE war, gilt für diese bis zum 01.04.2024 als „Zertifiziert“
- ... Bundestag hat am 22.09.2022 die Verschiebung vom 01.12.2022 auf **01.12.2023** beschlossen, Corona und damit verbundene Einschränkungen sind der Grund



# WER MUSS **KEINEN** ZERTIFIZIERTEN VERWALTER BESTELLEN? § 19 ABS. 2 NR. 6 WEG

- Gemeinschaft **kleiner als 9 Sondereigentumsrechte**  
**ACHTUNG:** Garagen, Hobbyräume etc. zählen dazu sofern sie ein eigenes Grundbuch haben. Auch ein Blick in die Teilungserklärung gibt hier Aufschluss **UND**
- ein **Wohnungseigentümer wird zum Verwalter bestellt UND**
- **weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer einen zertifizierten Verwalter fordern.**  
**ACHTUNG:** Hier gilt das „Kopfprinzip“, das bedeutet, wer von mehr als einer Einheit Eigentümer ist – hat trotzdem nur eine Stimme (§ 25 Abs. 2 WEG)



## § 26A ABS.1 WEG 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



# KENNTNISSE

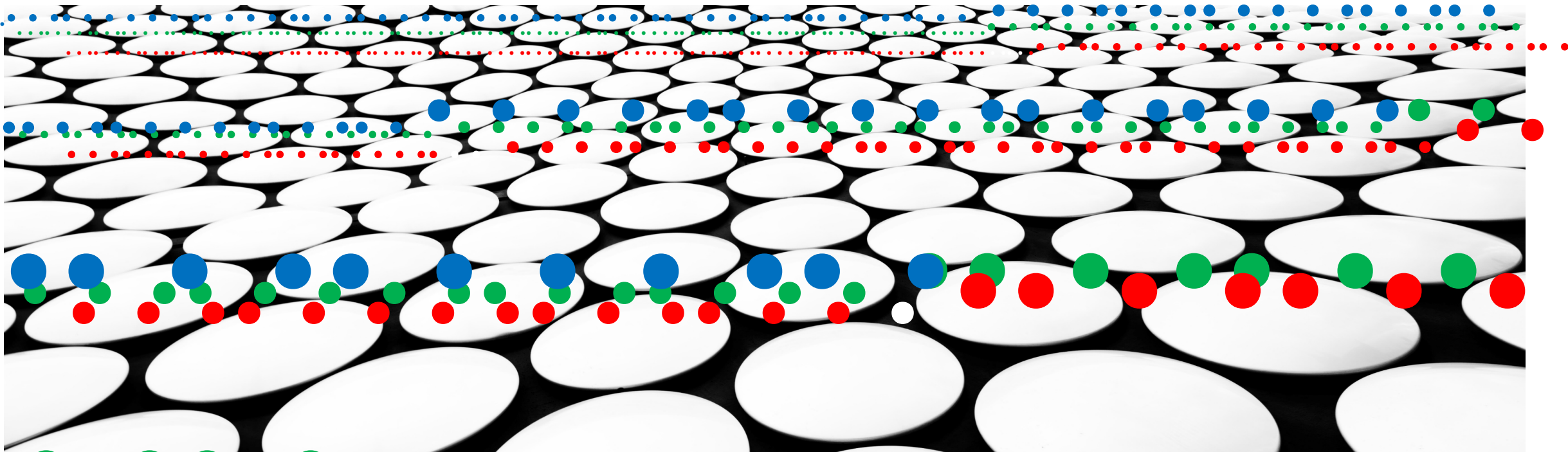


**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

• **Rechtlich**

• **Technisch**

• **Kaufmännisch**



# RAHMENPLAN



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

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 Gemeinschaft
    - 2.1.3 Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
    - 2.1.4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander
    - 2.1.5 Wohnungseigentümer
    - 2.1.6 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
    - 2.1.7 Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters
    - 2.1.8 Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag
    - 2.1.9 Rechte der Verwaltungsratsmitglieder
  - 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch
    - 2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht
    - 2.2.2 Mietrecht
    - 2.2.3 Werkvertragsrecht
    - 2.2.4 Grundstücksrecht
    - 2.2.5 Grundbuchrecht
    - 2.2.6 Zivilprozessrecht
    - 2.2.7 Berufsrecht der Verwalter
    - 2.2.8 Makler- und Bauträgerverordnung
    - 2.2.9 Rechtsdienstleistungsgesetz
  - 2.3 Sonstige Rechtsgrundlagen
    - 2.3.1 Heizkostenverordnung
    - 2.3.2 Trinkwasserverordnung
    - 2.3.3 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, Mahnwesen
4. Technische Grundlagen
  - 4.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
  - 4.2 Haustechnik
  - 4.3 Erkennen und 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

**Rahmenplan 30 Seiten**  
**Lehrbuch ca. 1.600 Seiten**  
**Folien der Referenten ca. 2.000 Seiten**

# EMPFOHLENE UNTERRICHTSZEITEN



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Der Rahmenplan umfasst folgende Sachgebiete:

Zeitliche Empfehlung

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft

10 UE

2. Rechtliche Grundlagen

60 UE

3. Kaufmännische Grundlagen

20 UE

4. Technische Grundlagen

30 UE

---

120 UE

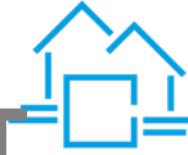
# PRÜFUNG BEI DER IHK



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Schriftliche Prüfung**  
min. 90 Minuten  
min. 50% der Fragen aus jedem Themengebiet müssen richtig beantwortet sein
- **Wer die schriftliche Prüfung besteht, wird zur mündlichen Prüfung zugelassen**
- **Mündliche Prüfung**  
3 von der IHK berufene Prüfer  
min.15 Min. Prüfungszeit je Prüfling  
Die Prüfungskommission entscheidet über **bestehen** oder **nicht bestehen**
- Die Prüfung kann unbegrenzt oft wiederholt werden

**OHNE PRÜFUNG ZERTIFIZIERT IST**



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Wer die Befähigung zum Richteramt hat**
- **Wer einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt hat**
- **Wer eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/frau hat oder vergleichbar**



# ZERTIFIKAT

# BERUFUNG ZUM PRÜFER

## ZERTIFIKAT

über die erfolgreiche Ablegung einer

# Prüfung nach § 26a Wohnungseigentum

Herr Bernd Rainer Wagenhals

## Urkunde

Wir berufen

### Bernd Wagenhals

für die Zeit vom 1. Mai 2023 bis 31. Juli 2027  
als ehrenamtlichen Prüfer in den Prüfungsausschuss der

Prüfung zum Zertifizierten Verwalter  
nach § 26 a WEG

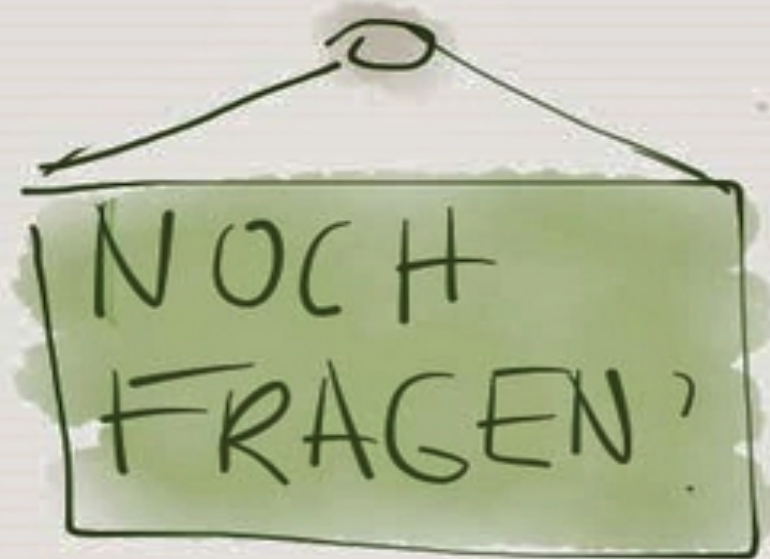
Stuttgart, 1. Mai 2023

  
Marjole Breuning  
Präsidentin



  
Dr. Susanne Herre  
Hauptgeschäftsführerin

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerk-  
samkeit!



NOCH  
FRAGEN?



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.