

# FAQs – Zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG

## Was ist ein „zertifizierter Verwalter“?

Ein zertifizierter Verwalter ist eine Person, die nachgewiesen hat, über die notwendigen **rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse** für die Verwaltung von Wohnungseigentum zu verfügen. Die rechtliche Grundlage bildet § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

---

## Ab wann ist ein zertifizierter Verwalter erforderlich?

Grundsätzlich gehört seit dem **01.12.2022** zur ordnungsgemäßen Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

---

## Gibt es Ausnahmen von der Zertifizierungspflicht?

Ja. Eine Zertifizierung ist nicht zwingend erforderlich, wenn:

- die Gemeinschaft **weniger als neun Sondereigentumsrechte** hat,
  - ein Wohnungseigentümer selbst als Verwalter bestellt ist und
  - **weniger als ein Drittel der Eigentümer** die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.
- 

## Für welche Art von Verwaltung gilt die Regelung?

Die Regelung betrifft ausschließlich die **Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)**.

Mietverwaltungen oder reine Sondereigentumsverwaltungen sind hiervon nicht erfasst.

---

## Wer darf sich „zertifizierter Verwalter“ nennen?

Die Bezeichnung darf führen, wer:

- eine entsprechende Sachkundeprüfung bestanden hat oder
  - aufgrund bestimmter Abschlüsse gesetzlich **gleichgestellt** ist (z. B. Immobilienkaufleute, Immobilienfachwirte, Volljuristen oder Personen mit einschlägigem Hochschulabschluss).
-

## Müssen auch Unternehmen zertifiziert sein?

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, **wenn die mit der WEG-Verwaltung betrauten Mitarbeitenden** die erforderliche Qualifikation besitzen oder gleichgestellt sind.

---

## Wer gilt als „unmittelbar mit der Verwaltung betraut“?

Als unmittelbar mit der Verwaltung betraut gelten Personen, die z. B.:

- Eigentümerversammlungen leiten oder
- eigenständig Entscheidungen für die Gemeinschaft treffen.

Reine Verwaltungstätigkeiten im Hintergrund (z. B. Sekretariat, Hausmeisterdienste) fallen nicht darunter.

---

## Gibt es Voraussetzungen für die Teilnahme an einer Prüfung?

Für die Teilnahme an der Sachkundeprüfung bestehen **keine formalen Zulassungsvoraussetzungen**. Die Prüfung kann beliebig oft wiederholt werden.

---

## Wie ist die Prüfung aufgebaut?

Die Prüfung besteht aus:

- einem **schriftlichen Teil** (mehrere Themenbereiche) und
- einem **mündlichen Teil**, der nur nach Bestehen des schriftlichen Teils abgelegt werden kann.

Beide Prüfungsteile müssen bestanden werden.

---

## Gibt es eine offizielle Gleichwertigkeitsbescheinigung bei Befreiung?

Nein. Wer aufgrund eines Abschlusses von der Prüfung befreit ist, muss **selbst beurteilen und ggf. darlegen**, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Eine offizielle Bescheinigung ist nicht vorgesehen.

---

## **Darf ohne Zertifizierung mit dem Begriff geworben werden?**

Nein. Wer die Voraussetzungen nicht erfüllt, darf sich nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen. Eine unzulässige Werbung kann **wettbewerbsrechtliche Konsequenzen** nach sich ziehen.

---

## **Ersetzt die Zertifizierung die Weiterbildungspflicht?**

Nein. Unabhängig von der Zertifizierung besteht weiterhin die gesetzliche **Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO**.

---

## **Gibt es ein gesondertes Erlaubnis- oder Registerverfahren?**

Für den zertifizierten Verwalter gibt es **kein eigenes Register oder Erlaubnisverfahren**. Die allgemeine Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter nach § 34c GewO bleibt davon unberührt.

---

## **Hinweis**

Diese FAQs dienen der **allgemeinen Information** und stellen **keine rechtliche Beratung** dar. Für individuelle Fragestellungen empfiehlt sich die Einholung fachkundigen rechtlichen Rats.