

WEG

WEG-Verwalter zertifizieren nach § 26a WEG: Prüfungsumfang, Ausnahmen und Übergangsfristen

Pflicht zur Zertifizierung nach § 26a WEG: Welche
Verwalter die IHK-Prüfung ablegen müssen

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

2. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage: § 26a WEG und die Zertifizierungsverordnung
- 02 Prüfungsstoff der IHK-Prüfung: rechtliche, kaufmännische und technische Grundlagen
- 03 Ausnahmen: Wer ist ohne Prüfung qualifiziert
- 04 Übergangsfristen und Bestandsschutz
- 05 Konsequenzen fehlender Zertifizierung
- 06 Praxis-Take-aways

EINE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT AUS 18 SONDEREIGENTUMSRECHTEN LÄDT ZUR ORDENTLICHEN Versammlung. Im Tagesordnungspunkt zur Verwalterbestellung verlangt ein Eigentümer den schriftlichen Nachweis, dass der vorgeschlagene Bewerber ein zertifizierter Verwalter im Sinne des § 26a WEG ist. Der Bewerber legt eine IHK-Bescheinigung vor, ein weiterer Bewerber beruft sich auf seinen Abschluss als geprüfter Immobilienfachwirt und ein dritter Bewerber führt an, er sei volljähriger Wohnungseigentümer und falle daher unter eine gesetzliche Ausnahme. Wer von den dreien gilt am Tag der Beschlussfassung als zertifiziert, welcher Bewerber bedarf einer förmlichen IHK-Prüfung, und wie wirkt die Übergangsfrist für Bestandsverwalter auf bereits laufende Verträge?

Diese Konstellation ist seit dem 1. Dezember 2023 keine Randerscheinung mehr. Mit Inkrafttreten des § 26a WEG und der Zertifizierungsverordnung (ZertVerwV) entscheidet die Qualifikation des Verwalters über die Anfechtbarkeit des Bestellungsbeschlusses. Dieser Beitrag ordnet die Rechtsgrundlage ein, beschreibt den Prüfungsstoff der IHK-Prüfung, listet die Ausnahmen für gleichgestellte Berufsabschlüsse auf und erläutert, welche Übergangsfristen für Bestandsverwalter gelten und welche zivilrechtlichen Folgen ein fehlender Nachweis hat.

Rechtsgrundlage: § 26a WEG und die Zertifizierungsverordnung

Die Pflicht zur Zertifizierung folgt aus dem Zusammenspiel zweier Normen. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG begründet den materiellen Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters als Regelbeispiel ordnungsgemäßer Verwaltung. § 26a WEG definiert, wer sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf. Die Detailregelungen zum Prüfungsverfahren, zum Prüfungsstoff und zur Anerkennung gleichgestellter Qualifikationen sind in der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) geregelt, namentlich in § 1 ZertVerwV (Prüfungsgegenstand) und § 7 ZertVerwV (Anerkennung gleichwertiger Qualifikationen).

Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter ist nicht absolut. Er entfällt nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG, wenn die Gemeinschaft weniger als neun Sondereigentumsrechte umfasst, ein Wohnungseigentümer selbst zum Verwalter bestellt wird und weniger als ein Drittel der Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters fordert. Sobald auch nur ein Drittel der Eigentümer den Nachweis verlangt, lebt der Anspruch wieder auf. Diese Schwelle macht die Zertifizierung in kleinen Anlagen zu einer politischen Frage, die der Verwalter in der Vorbereitung der Versammlung antizipieren sollte. Wer den Verwaltervertrag nach § 26 WEG sauber aufsetzen will, muss daher zuerst klären, ob die Anlage in den Anwendungsbereich des Anspruchs fällt und welche Bewerber den Nachweis bereits führen.

Zuständige Prüfungsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer am Sitz der prüfenden Stelle. Die Prüfung ist nicht an die Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO gekoppelt, sondern bildet einen eigenständigen Qualifikationsnachweis. Beide Pflichten bestehen nebeneinander: Ohne Gewerbeerlaubnis darf der Verwalter sein Gewerbe nicht ausüben, ohne Zertifizierung darf er sich nicht als zertifizierter Verwalter bezeichnen.

Prüfungsstoff der IHK-Prüfung: rechtliche, kaufmännische und technische Grundlagen

Die IHK-Prüfung gliedert sich in einen schriftlichen und einen mündlichen Teil. Der schriftliche Prüfungsteil dauert nach den einschlägigen Vorgaben der ZertVerwV neunzig Minuten und deckt alle drei Sachgebiete in Form von Fallaufgaben und Wissensfragen ab. Der mündliche Teil ist als Prüfungsgespräch von rund fünfzehn Minuten je Prüfling angelegt und konzentriert sich auf praxisnahe Szenarien, in denen der Bewerber Sachverhalte aus der Eigentümerversammlung, der Jahresabrechnung oder der Instandhaltungsplanung einordnen muss.

Inhaltlich verlangt § 1 ZertVerwV den Nachweis von Kenntnissen in drei Säulen.

Erste Säule sind die rechtlichen Grundlagen. Geprüft werden das Wohnungseigentumsgesetz mit seinen zentralen Vorschriften zur Gemeinschaftsordnung, zu den Beschlusskompetenzen, zur Versammlungsleitung und zur Beschlussanfechtung, ferner das Bürgerliche Gesetzbuch mit Geschäftsbesorgungs-, Werk- und Dienstvertragsrecht, das Mietrecht in Grundzügen für die Mischverwaltung, das Bauordnungsrecht der Länder und das Verkehrssicherungsrecht. Der Bewerber muss erkennen, wann ein Beschluss anfechtbar ist, wann er nichtig ist und wann er als Zitterbeschluss bestandskräftig wird. Zur ersten Säule gehört auch das Berufsrecht aus § 34c GewO und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Zweite Säule sind die kaufmännischen Grundlagen. Hier prüft die IHK die Erstellung des Wirtschaftsplans, die Jahresabrechnung mit Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und Vermögensbericht, die korrekte Trennung von Erhaltungsrücklage und laufendem Haushalt, die Bilanzierung der Bankkonten der Gemeinschaft sowie die Grundzüge der Lohn- und Umsatzbesteuerung im Verwaltungsbetrieb. Wer den Vermögensbericht zum Stichtag regelmäßig erstellt, hat in diesem Bereich einen Wissensvorsprung, da Aufbau und Plausibilitätsprüfung dieses Dokuments direkt geprüft werden.

Dritte Säule sind die technischen Grundlagen. Geprüft werden Bauteilkenntnisse für die Bewertung von Erhaltungsmaßnahmen, Grundlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Brandschutz, Trinkwasserhygiene nach Trinkwasserverordnung, energetische Sanierung und die Pflichten zum Heizkostenrecht. Der Bewerber muss Mängel im Sonderei-

gentum von Mängeln am Gemeinschaftseigentum unterscheiden und einschätzen können, welche Maßnahme eine Erhaltungsmaßnahme und welche eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 WEG ist.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn der Bewerber im schriftlichen und im mündlichen Teil jeweils mindestens ausreichende Leistungen erbringt. Eine nicht bestandene Prüfung kann zweimal wiederholt werden. Die Zertifizierung gilt zeitlich unbefristet, eine Rezertifizierung sieht die ZertVerwV nicht vor. Die Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung im Umfang von zwanzig Stunden je dreijährigem Zeitraum nach § 34c Abs. 2a GewO und § 15b MaBV besteht davon unabhängig fort.

Ausnahmen: Wer ist ohne Prüfung qualifiziert

Anerkannte Praxisleitfäden für die WEG-Verwaltung listen vier Personengruppen, die nach § 7 ZertVerwV der IHK-Prüfung kraft ihrer Qualifikation gleichgestellt sind und sich ohne weitere Prüfung als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen.

Erste Gruppe sind Personen mit Befähigung zum Richteramt nach § 5 Deutsches Richter-gesetz. Volljuristen mit zweitem Staatsexamen erfüllen den rechtlichen Teil der Anforderung kraft Studium und Referendariat. Die kaufmännischen und technischen Inhalte müssen sie sich gegebenenfalls in der Praxis aneignen, sind aber von der Prüfung befreit.

Zweite Gruppe sind Personen mit einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Anerkannt werden Bachelor- und Master-Abschlüsse, deren Curriculum nachweislich rechtliche, kaufmännische und technische Inhalte der Immobilienwirtschaft umfasst. Die Anerkennung erfolgt auf Antrag bei der zuständigen IHK auf Grundlage des Prüfungszeugnisses und der Modulübersicht.

Dritte Gruppe sind Personen mit abgeschlossener Berufsausbildung als Immobilienkaufmann oder als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die Ausbildung nach dem Berufsbildungsgesetz vermittelt nach Auffassung des Ordnungsgebers den geforderten Wissensumfang abschließend. Der Ausbildungsabschluss genügt als Nachweis gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Vierte Gruppe sind geprüfte Immobilienfachwirte mit IHK-Abschluss nach der entsprechenden Fortbildungsprüfungsverordnung. Auch dieser Aufstiegsabschluss wird als gleichwertig anerkannt.

Bei juristischen Personen und Personengesellschaften kommt es nicht auf die Qualifikation des Gesellschafters oder Geschäftsführers an, sondern auf die Qualifikation der unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betrauten Beschäftigten. Eine GmbH darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn die Verwalter im Tagesgeschäft die Prüfung bestan-

den haben oder einer der genannten gleichgestellten Gruppen angehören. Bei Einzelunternehmen muss der Inhaber selbst zertifiziert sein. Diese Unterscheidung ist im Bestellungsbeschluss zu dokumentieren, um spätere Anfechtungen abzuwehren.

Volljährige Wohnungseigentümer als interne Verwalter sind nicht per se von der Prüfungspflicht befreit. Der Bestandsschutz für Wohnungseigentümer-Verwalter ergibt sich allein aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG bei kleinen Anlagen unter neun Sondereigentumsrechten, nicht aus der ZertVerwV. Wer als Eigentümer eine größere Anlage selbst verwaltet, muss die Prüfung ablegen oder einer der gleichgestellten Gruppen angehören, sobald ein Drittel der Eigentümer den Nachweis verlangt.

Übergangsfristen und Bestandsschutz

Der Gesetzgeber hat den Übergang zur Zertifizierungspflicht in zwei Stufen geregelt. Die Pflicht nach § 26a WEG ist zwar bereits mit der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 in Kraft getreten, der Anspruch der Eigentümer auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG greift jedoch erst seit dem 1. Dezember 2023. Bis zu diesem Stichtag waren Bestellungen ohne Zertifizierungsnachweis ordnungsgemäß, sofern keine andere Eignungsfrage im Raum stand.

Für Bestandsverwalter, die am 1. Dezember 2020 bereits in einer Gemeinschaft tätig waren, sieht § 48 Abs. 4 WEG einen Bestandsschutz vor: Diese Verwalter gelten gegenüber der konkret von ihnen verwalteten Gemeinschaft bis zum 1. Juni 2024 als zertifiziert. Wer also vor dem 1. Dezember 2020 bestellt war und ohne Unterbrechung weiter verwaltet, durfte sich bis zum genannten Stichtag in der bestehenden Bestellung als zertifizierter Verwalter bezeichnen, ohne die IHK-Prüfung abgelegt zu haben. Mit Ablauf des 1. Juni 2024 ist dieser Bestandsschutz entfallen.

Daraus folgen für die laufende Praxis drei Konstellationen. In der ersten Konstellation hat der Verwalter die Prüfung vor Ablauf des Bestandsschutzes absolviert. Hier ist die Bestellung uneingeschränkt fortzuführen, eine Anpassung des Bestellungsbeschlusses ist nicht erforderlich. In der zweiten Konstellation gehört der Verwalter zu einer gleichgestellten Gruppe nach § 7 ZertVerwV. Auch hier besteht kein Handlungsbedarf, allerdings empfiehlt sich eine Aktenaktualisierung mit dem Qualifikationsnachweis im Verwalterprofil. In der dritten Konstellation hat der Bestandsverwalter weder die Prüfung abgelegt noch eine gleichgestellte Qualifikation. Mit Ablauf des Bestandsschutzes verliert der Verwalter den Status als zertifizierter Verwalter, ohne dass die Bestellung allein dadurch unwirksam würde. Bei der nächsten regulären Wiederbestellung oder spätestens auf Verlangen eines Drittels der Eigentümer entsteht jedoch ein Anspruch auf Bestellung eines anderen, zertifizierten Verwalters. Gemeinschaften, die in dieser Konstellation einen Nachfolger suchen, können über das Portal [verwalter-suche.de](https://www.verwalter-suche.de) kostenlos Angebote zertifizierter Verwaltungen einholen und vergleichen.

Für Neubestellungen seit dem 1. Dezember 2023 gilt der Anspruch der Eigentümer auf einen zertifizierten Verwalter uneingeschränkt nach den Schwellenwerten des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Verwalter, die nach diesem Stichtag erstmals in einer prüfungspflichtigen Gemeinschaft bestellt werden sollen, müssen den Nachweis spätestens im Bewerbungsverfahren beibringen.

Konsequenzen fehlender Zertifizierung

Eine fehlende oder nicht nachgewiesene Zertifizierung wirkt auf drei Ebenen: auf die Anfechtbarkeit des Bestellungsbeschlusses, auf die Wirksamkeit des Verwaltervertrags und auf das Vertragsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft.

Auf der ersten Ebene wird der Bestellungsbeschluss anfechtbar, wenn die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG erfüllt sind und kein zertifizierter Verwalter bestellt wurde. Die Anfechtungsklage nach § 44 WEG ist innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung zu erheben, die Klagebegründung innerhalb von zwei Monaten. Erfolgt die Anfechtung fristgerecht, hebt das Gericht den Bestellungsbeschluss auf. Rechtshandlungen, die der Verwalter zwischen Bestellung und Aufhebung vorgenommen hat, bleiben grundsätzlich wirksam, um den Rechtsverkehr und vor allem Dritte zu schützen. Die Gemeinschaft hat dennoch das Risiko, dass laufende Maßnahmen mitten in der Umsetzung an einen neuen Verwalter übergeben werden müssen.

Auf der zweiten Ebene betrifft die fehlende Zertifizierung den Verwaltervertrag. Bestellung und Verwaltervertrag sind nach der Trennungstheorie zwei getrennte Rechtsakte. Der Geschäftsbesorgungsvertrag bleibt zunächst wirksam, selbst wenn der Bestellungsbeschluss angefochten wird. Endet das Verwalteramt durch erfolgreiche Anfechtung, läuft der Vertrag jedoch ins Leere, weil der Verwalter keine Verwaltungshandlungen mehr vornehmen darf. Hier greift in der Praxis die Sechs-Monats-Regel des § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG analog: Der Verwalter erhält die vereinbarte Vergütung längstens für sechs Monate weiter, ohne im Amt zu sein.

Auf der dritten Ebene drohen Folgen für künftige Bestellungen. Verwalter, die wiederholt ohne Zertifizierungsnachweis kandidieren, riskieren neben der Anfechtbarkeit auch Reputationsschäden im Markt und gewerberechtliche Aufmerksamkeit. Die Gewerbebehörde prüft zwar formal nur die Anforderungen des § 34c GewO, sammelt aber Informationen über Versammlungsverläufe und kann bei Häufung von Beschwerden Auflagen erteilen.

Für die Beiratstätigkeit folgt aus der Pflicht ein klares Prüfprogramm. Der Beirat sollte vor jeder Verwalterbestellung den Zertifizierungsnachweis einsehen, eine Kopie zur Verwaltungsakte nehmen und im Beschlussvorschlag namentlich auf die zugrunde liegende Qualifikation hinweisen. Dieses Vorgehen ergänzt die Pflichten des Beirats zur Überwachung der Verwaltung und schützt die Eigentümergemeinschaft vor späterem Streit. Ebenso

sinnvoll ist die Aufnahme der Zertifizierungsfrage in die Tagesordnung der nächsten Versammlung, gerade wenn die Versammlung als digitale Eigentümerversammlung stattfindet und Bewerber audiovisuell zugeschaltet werden.

Praxis-Take-aways

Die Zertifizierung nach § 26a WEG ist seit dem 1. Juni 2024 ein harter Qualifikationsnachweis, der mit dem Anspruch aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG zusammenwirkt. Drei Punkte sollten Verwalter und Beiräte für jeden Bestellungsvorgang abarbeiten.

Erstens: Die Anlage einordnen. Liegen die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG vor (mindestens neun Sondereigentumsrechte oder Drittel-Quorum), entsteht der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. In Anlagen unterhalb der Schwelle bleibt der Anspruch latent und kann jederzeit aktiviert werden.

Zweitens: Den Nachweis dokumentieren. Bewerber legen entweder das IHK-Zertifikat über die bestandene Prüfung nach § 1 ZertVerwV vor oder den Nachweis einer gleichgestellten Qualifikation nach § 7 ZertVerwV (Volljurist, immobilienwirtschaftlicher Hochschulabschluss, Immobilienkaufmann, geprüfter Immobilienfachwirt). Bei juristischen Personen ist der Nachweis für die unmittelbar verwaltenden Beschäftigten zu führen, nicht für die Geschäftsführung.

Drittens: Zertifizierung und Weiterbildung getrennt halten. Die Zertifizierung ist eine einmalige Erstqualifikation, die Weiterbildung nach § 34c Abs. 2a GewO und § 15b MaBV umfasst zwanzig Stunden pro Dreijahreszeitraum und gilt zusätzlich. Beide Pflichten gehören in das Verwalterprofil auf der Unternehmenswebsite, da Auftraggeber nach § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV Auskunft verlangen können.

Wer diese drei Punkte vor jeder Bestellung sauber abarbeitet, immunisiert den Bestellschluss gegen die häufigsten Anfechtungsgründe und macht die Übergangsphase nach Wegfall des Bestandsschutzes für die eigene Verwaltung erfolgreich abgeschlossen.

Fragen zur Verwalter-Zertifizierung? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.