

# Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem WEG

**Seminar am 11. Oktober 2022**

Ihr Referent:

Martin Metzger, geschäftsführender Gesellschafter Alpina Immowelten GmbH

Mitglied im Vorstand des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.

# Brandaktuell

U.a. der deutsche Industrie- und Handelskammertag weist darauf hin, dass bei Beibehaltung der bisherigen Frist mit erheblichen Engpässen bei der Zertifizierung der Verwalter zu rechnen ist und es nicht möglich erscheint, alle Verwalter, die die Prüfung ablegen wollen, bis zum 01.12.2022 zu prüfen.

Daher fordert das Bundesministerium der Justiz mit Datum 23.08.2022 eine Stellungnahme u.a. der Spitzenverbände zu einer geplanten Gesetzesänderung ein.

**In § 48 Absatz 4 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) wird die Angabe „1. Dezember 2022“ durch die Angabe „1. Dezember 2023“ ersetzt.“**

# Agenda Sachkundenachweis

- Wer, wann, wie, wo
  - Gegenstand, zuständige Stelle, Durchführung
  - Bewertung, Wiederholung
  - Befreiung von der Prüfpflicht
  - Juristische Personen und Personengesellschaften
  - Kosten
  - Definition der zu prüfenden Personen
  - Zertifizierter Verwalter – so geht es

# Gegenstand

Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind die in Anlage 1 aufgeführten Sachgebiete.

Hinsichtlich der Sachgebiete aus den Themenbereichen rechtliche Grundlagen (Nummer 2.), kaufmännische Grundlagen (Nummer 3.) und technische Grundlagen (Nummer 4.) sind vertiefte Kenntnisse,

hinsichtlich derjenigen aus dem Themenbereich Grundlagen der Immobilienwirtschaft (Nummer 1.) lediglich Grundkenntnisse erforderlich.

# Anlage 1 Prüfungsinhalte

## **1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft**

- 1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
- 1.2 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
- 1.3 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich

# Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Welche Urkunde/n ist/sind Grundvoraussetzung für die Eintragung von Wohnungs- oder Teileigentum im Grundbuch?

Die Baubeschreibung und der Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung



Der Aufteilungsplan, die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Baubeschreibung



# Grundlagen der Immobilienwirtschaft

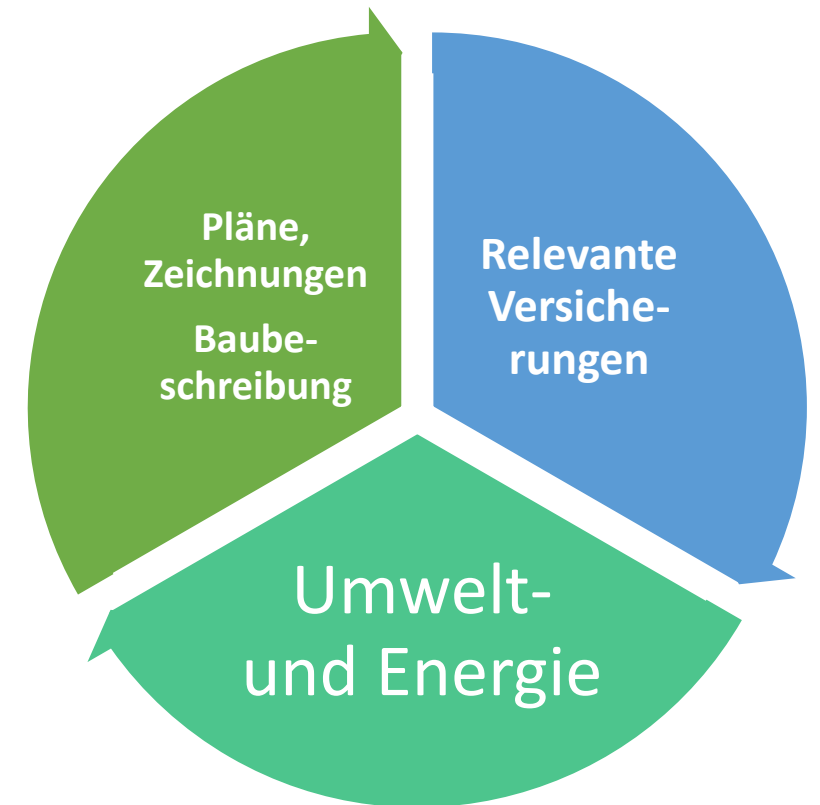
Welche Pflichtversicherungen für die Eigentümergeinschaft sind nach dem WEG vorgeschrieben?

**Die Wohngebäudeversicherung mit Mindesteinschluss Brand und Leitungswasser-/Sturmschäden; die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**

**Die Wohngebäudeversicherung mit Mindesteinschluss Brand, Leitungswasser-/Sturmschäden und Elementarschäden**

**Die Wohngebäudeversicherung mit Mindesteinschluss Brandschäden; die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**

Bezugshinweis: WEG § 19 Abs. 2 Nr. 3



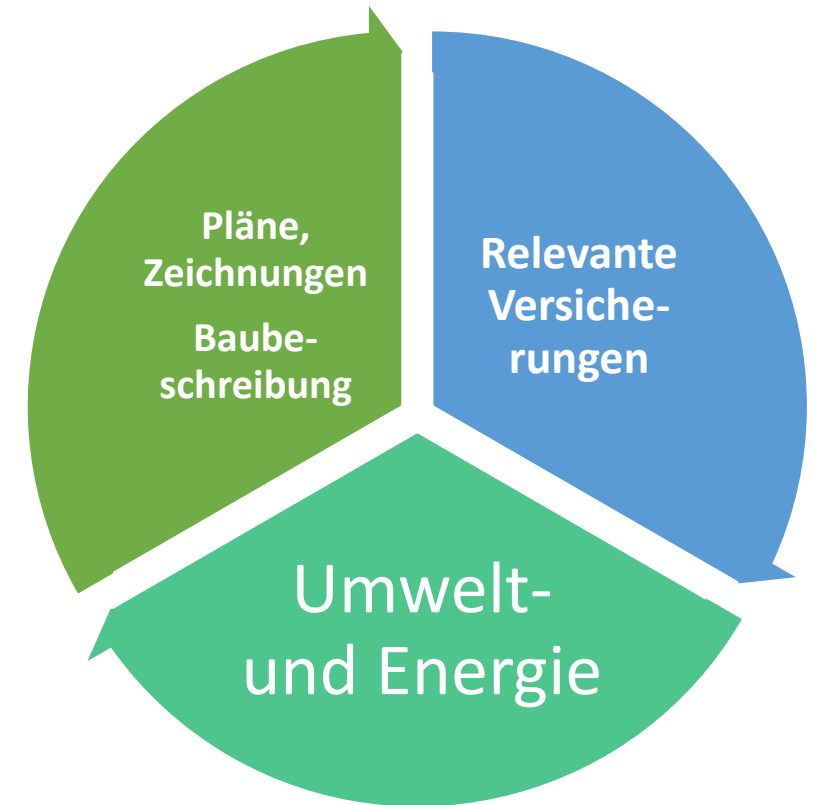
# Grundlagen der Immobilienwirtschaft

Was bedeutet „Versicherung zum Neuwert“, wie im WEG gefordert?

**Das versicherte Gebäude muss mindestens mit dem Neubauerrichtungswert bei Übergabe versichert sein**

**Damit ist der „gleitende Neuwert“ gemeint. Es erfolgt dadurch eine automatische Anpassung des Versicherungsschutzes**

**Das Gebäude muss im Abstand von 5 Jahren regelmäßig durch den Versicherer neu eingewertet werden**



Bezugshinweis: WEG § 19 Abs. 2 Nr. 3





# Grundlagen der Immobilienwirtschaft

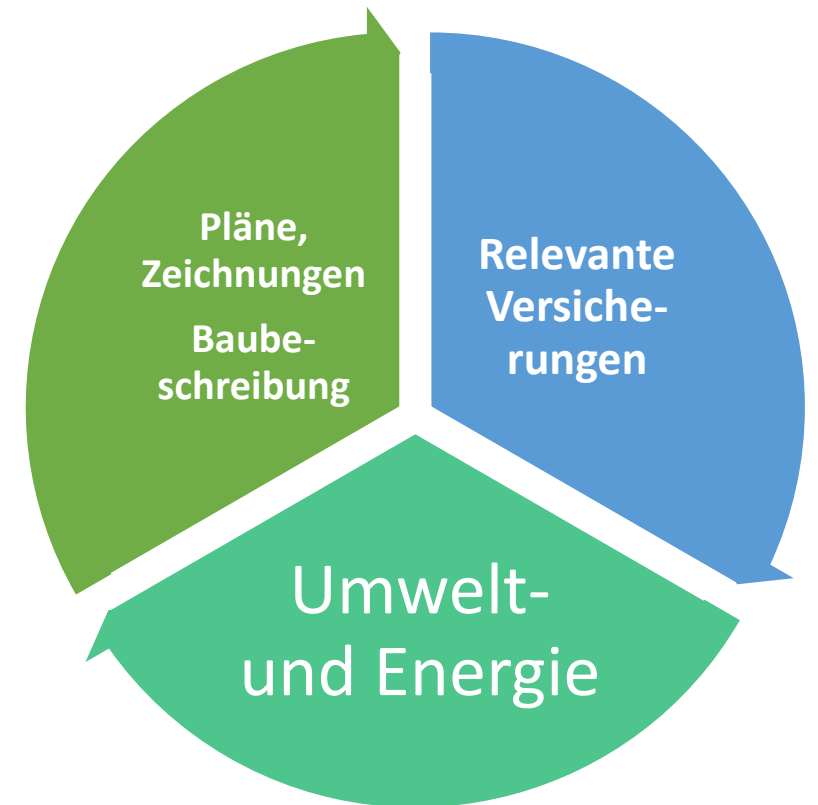
Wo sind die Anforderungen an den Energieausweis geregelt?

Im  
Gebäudeenergie-  
gesetz (GEG)



In der  
Energieeinspar-  
verordnung (EnEV)

Diese werden in der  
EnEV  
(Energieeinsparver-  
ordnung) und im  
EEWärmeG  
(Erneuerbare-  
Energien-  
Wärmegesetz)  
geregelt



# Anlage 1 Prüfungsinhalte

## 2. Rechtliche Grundlagen

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

# Rechtliche Grundlagen

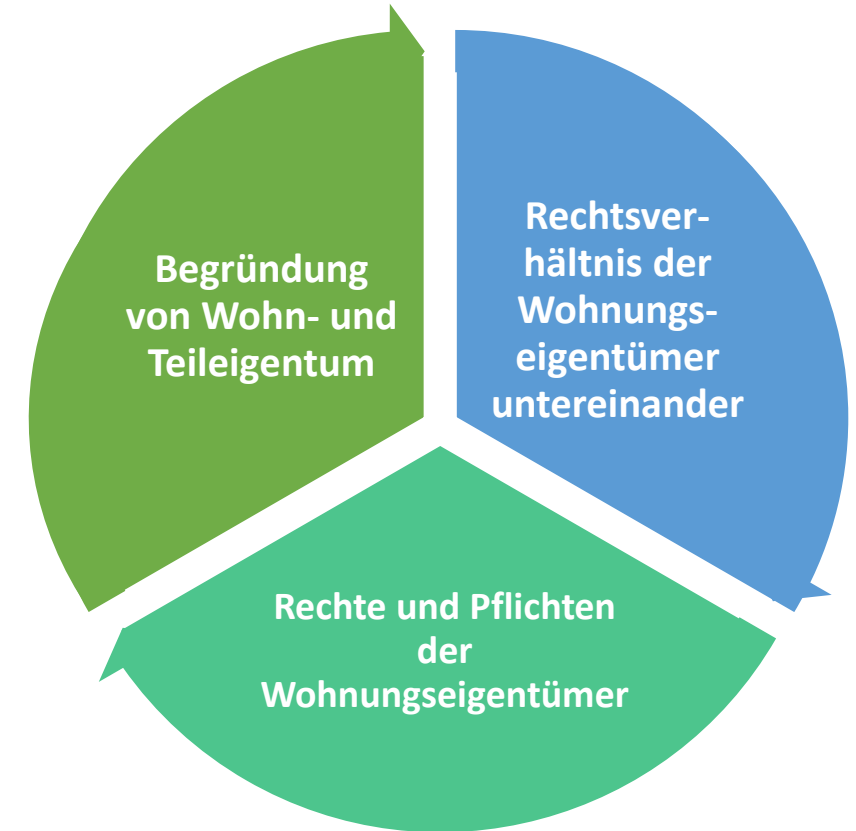
Wie kann Wohnungseigentum begründet werden?

Durch vertragliche  
Einräumung von  
Sondereigentum



Durch Übermittlung  
der Abgeschlossen-  
heitsbescheinigung  
an das  
Grundbuchamt

Durch Teilung



Bezugshinweis: WEG § 3 ; WEG § 8; 2 richtige Antworten

# Rechtliche Grundlagen

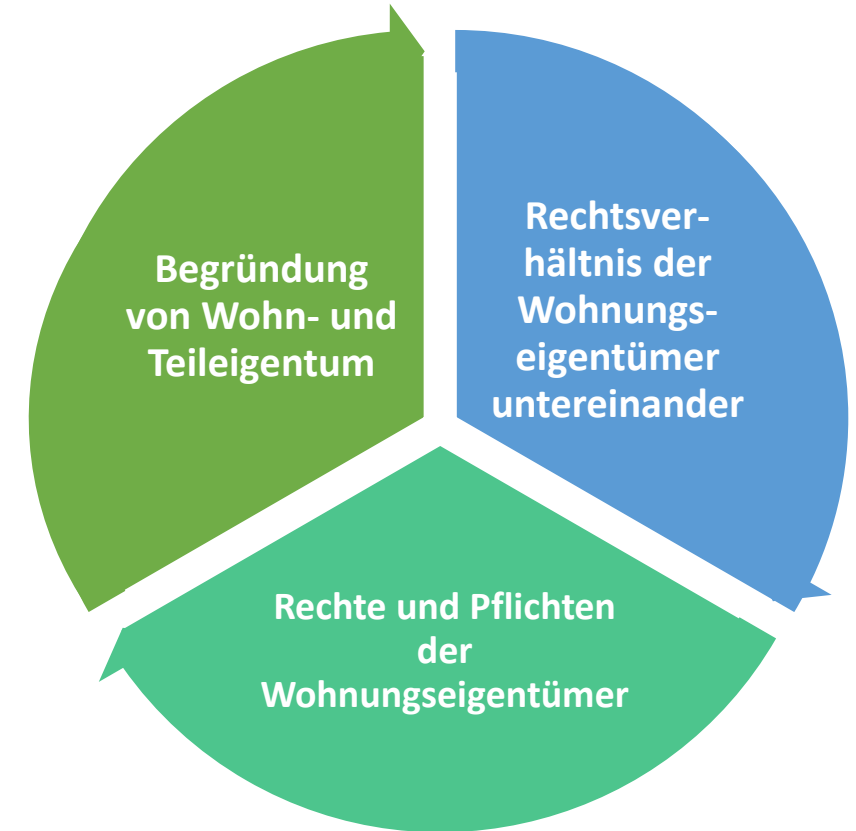
**Kann an Außenstellplätzen Sondereigentum begründet werden?**

**Seit dem 01.12.2020  
ist dies möglich**



**Außenstellplätze  
können nur  
Sondernutzung  
darstellen**

**Das war immer  
schon möglich –  
wenn diese in der  
Teilungserklärung zu  
Sondereigentum  
bestimmt werden**



# Rechtliche Grundlagen

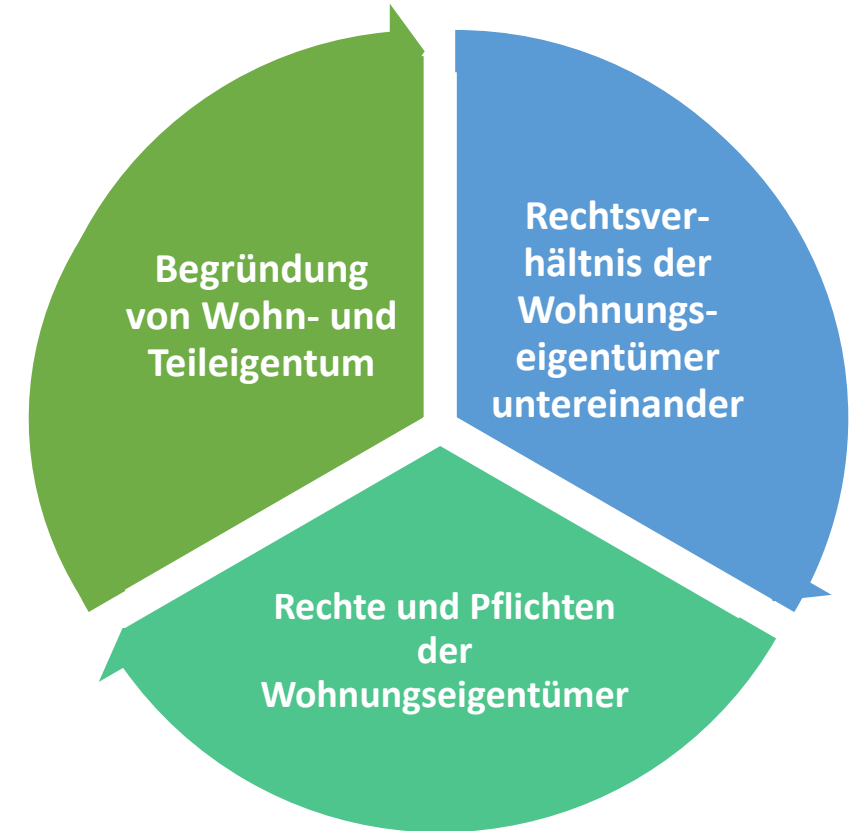
Gem. WEG sind Wohnungsabschlusstüren....

dem  
Sondereigentum  
zuzuordnen

zwingend dem  
Gemeinschafts-  
eigentum  
zuzuordnen



dann dem  
Sondereigentum  
zuzuordnen, wenn  
es in der  
Teilungserklärung so  
vereinbart ist



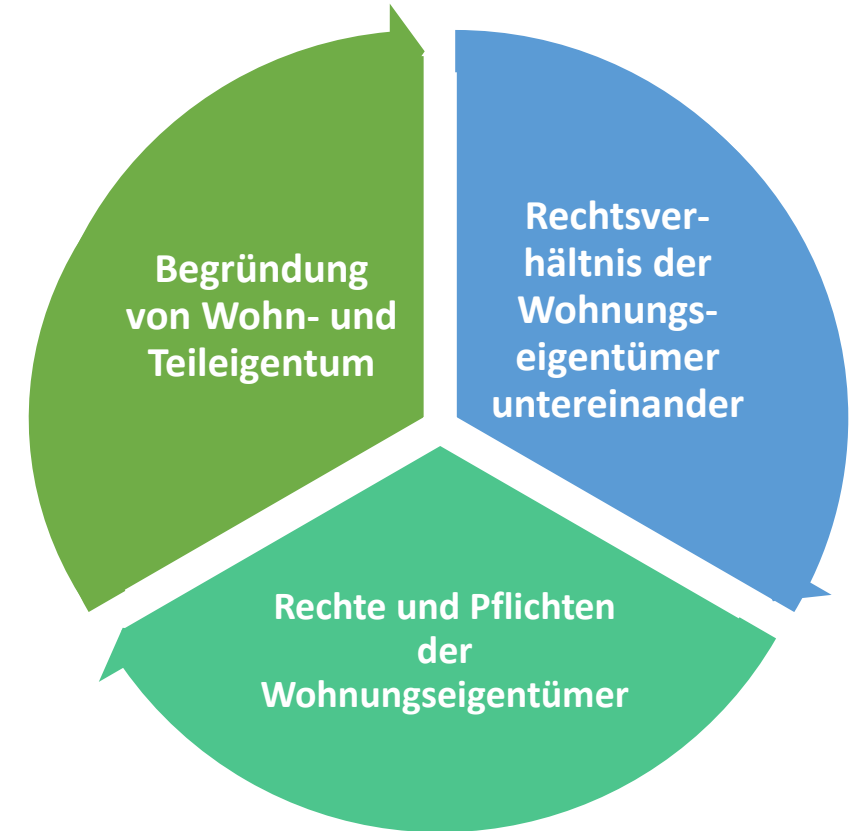
# Rechtliche Grundlagen

## Wann entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

Diese entsteht mit  
Abnahme des  
Sonder- und  
Gemeinschafts-  
eigentums

Diese entsteht mit  
Auflassungsvor-  
merkung und  
Übergabe der ersten  
Wohn- oder  
Teileigentumseinheit

Diese entsteht mit  
Anlegung der  
Wohnungsgrund-  
bücher



# Rechtliche Grundlagen

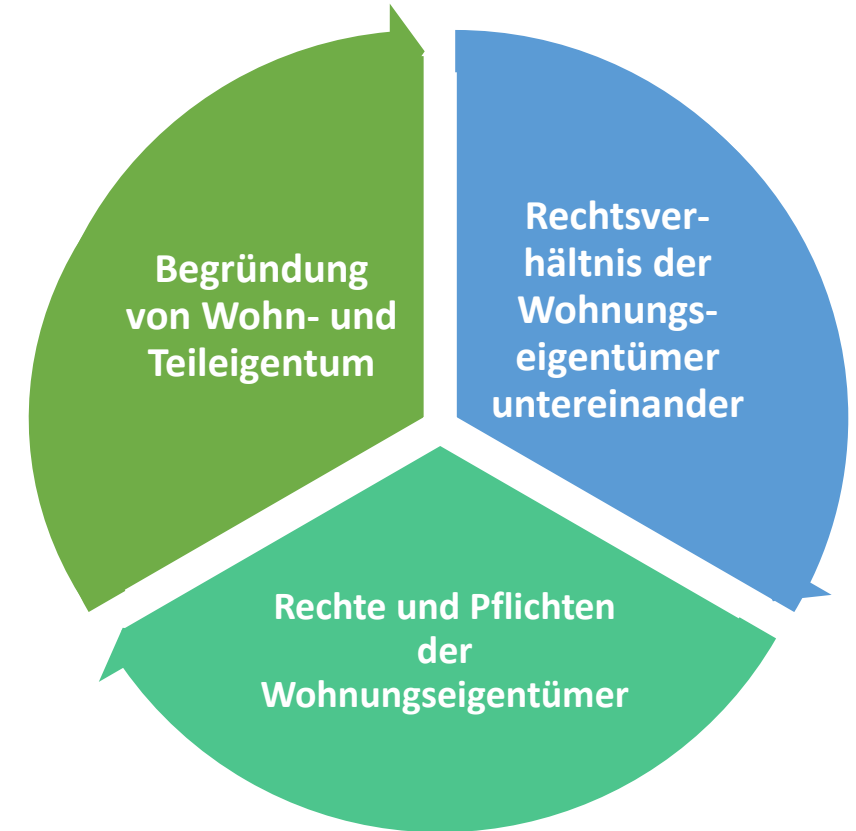
Wo ist das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander definiert?

Das Rechtsverhältnis ergibt sich aus der Rechtsprechung

Im WEG, hilfsweise im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)



Nur im WEG



# Rechtliche Grundlagen

## Welche Rechte des Wohnungseigentümers sind in WEG geregelt?

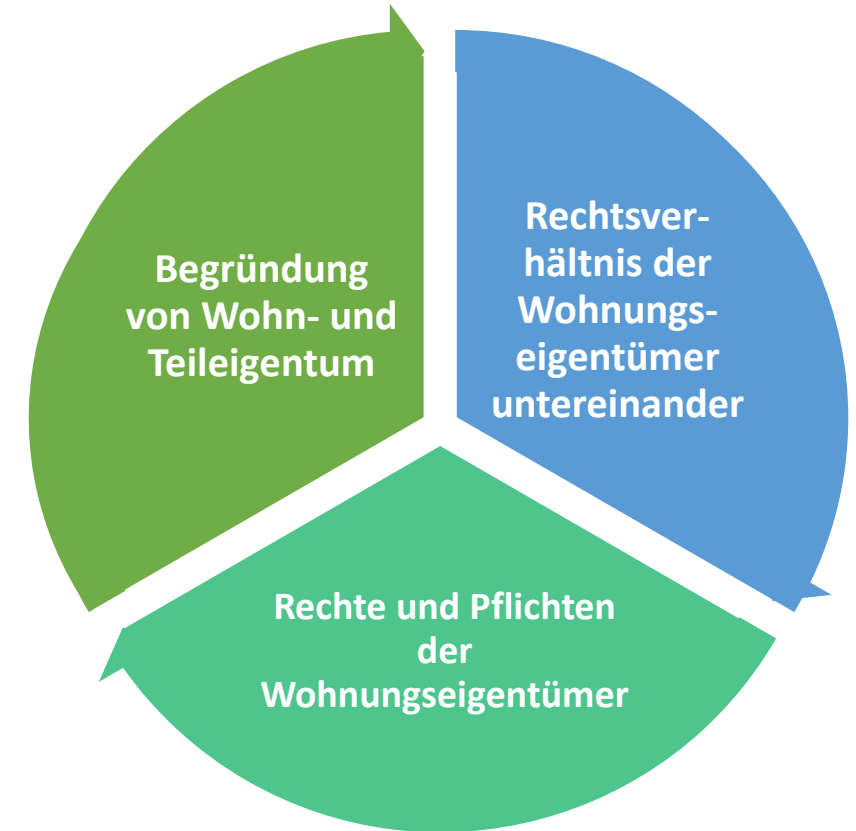
Jeder WE kann mit seinem SE nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen

**Das Sondereigentum ist frei verkäuflich und/oder vererblich**

**Ein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Vereinbarung verlangen, wenn das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird**



Bezugshinweis: WEG § 13





# Rechtliche Grundlagen

Welche Pflichten des Wohnungseigentümers sind in WEG geregelt?

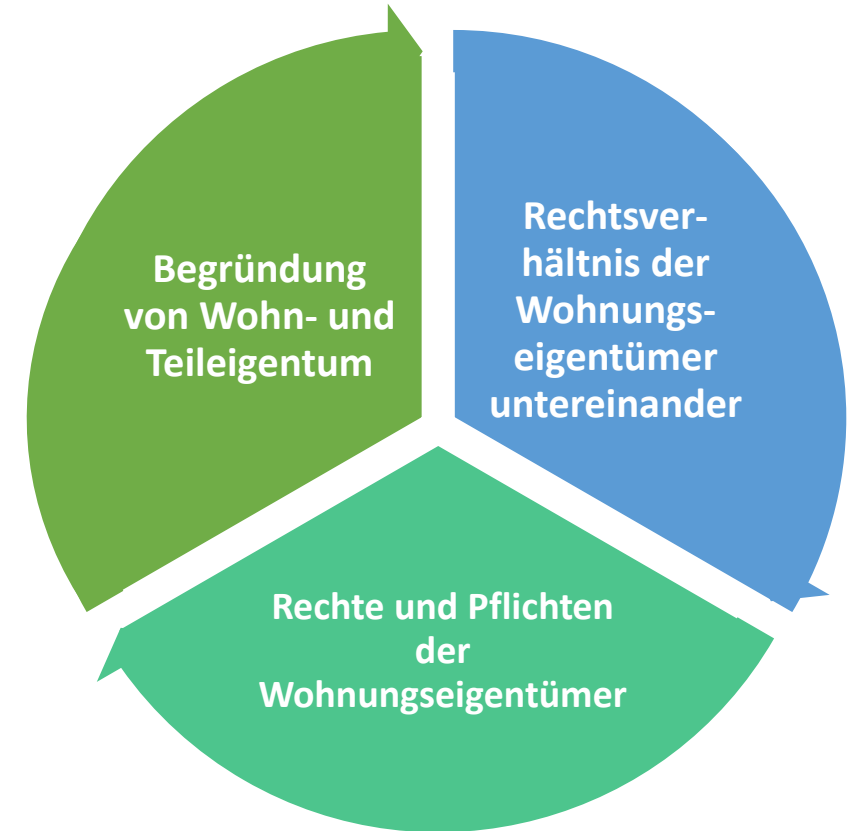
Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums jederzeit zu gestatten

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in WEG § 14, Absatz 1 Nr. 2 hinaus zu beeinträchtigen



2 richtige Antworten



# Anlage 1 Prüfungsinhalte

## 2. Rechtliche Grundlagen

- 2.2 Bürgerliches Gesetzbuch
  - 2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht
  - 2.2.2 Mietrecht
  - 2.2.3 Werkvertragsrecht
  - 2.2.4 Grundstücksrecht
- 2.3 Grundbuchrecht
- 2.4 Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht
- 2.5 Berufsrecht der Verwalter
  - 2.5.1 Gewerbeordnung
  - 2.5.2 Makler- und Bauträgerverordnung
  - 2.5.3 Rechtsdienstleistungsgesetz - 7 -
- 2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen
  - 2.6.1 Heizkostenverordnung
  - 2.6.2. Trinkwasserverordnung
  - 2.6.3. Energierecht

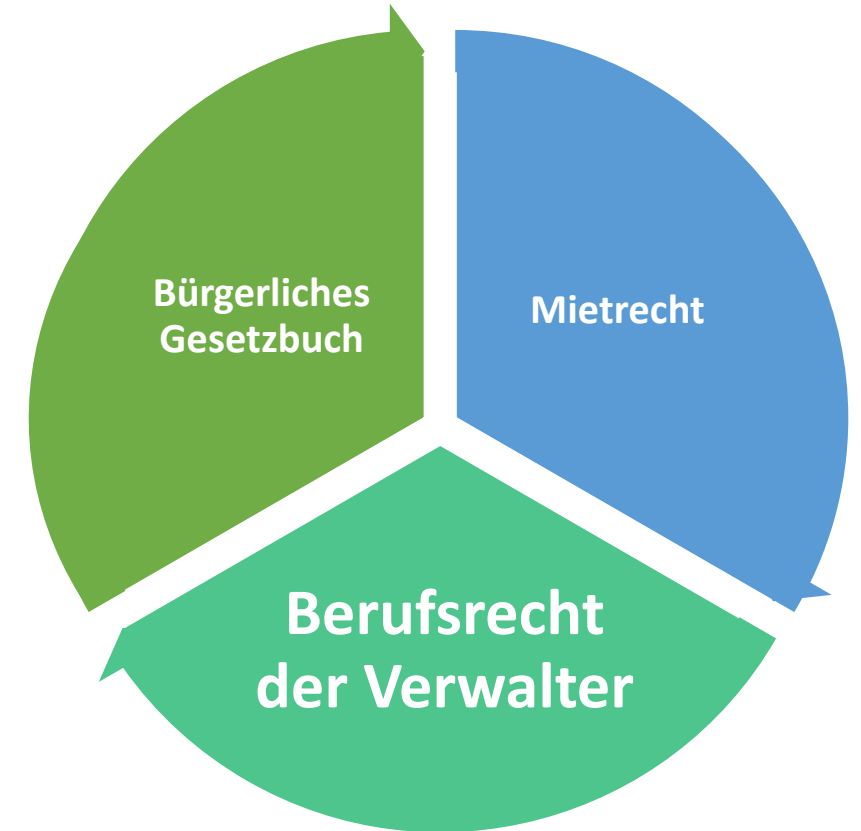
# Rechtliche Grundlagen

Was regelt BGB § 1004?

Miteigentum an  
Bruchteilen

Herausgabe-  
anspruch

Beseitigungs- und  
Unterlassungs-  
ansprüche



# Rechtliche Grundlagen

Was wird im Rechtsdienstleistungsgesetz geregelt?

**Die Vergütung von  
Rechtsanwälten**

**Die Legitimation  
einer Haus- und  
Wohnungsverwal-  
tung, im Rahmen  
deren Hauptleistung  
als Nebenleistung  
auch  
Rechtsdienstleistun-  
gen zu erbringen**

**Die Inhalte des  
Rechtsdienstleis-  
tungsregisters**

Bezugshinweis: RDG § 5, Abs. 2, Punkt 2



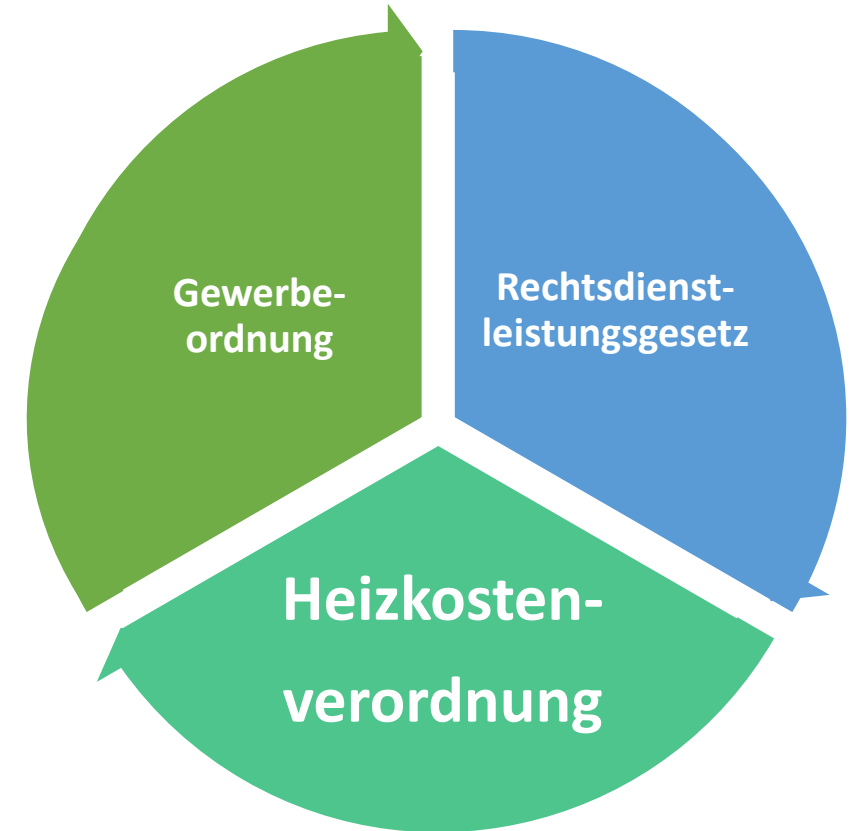
# Rechtliche Grundlagen

Welche Aussage über die Heizkostenverordnung (HKVO) ist richtig?

Die HKVO kommt für Anlagen mit zentralen bzw. gemeinschaftlichen Heiz- und/oder WW-Anlagen zum Tragen, hier für Gebäude mit mindestens 2 Nutzern

Die HKVO gilt ausnahmslos für Anlagen mit zentralen bzw. gemeinschaftlichen Heiz- und/oder WW-Anlagen, wenn mindestens zwei Nutzer vorhanden sind

Ob die HKVO zur Anwendung kommt, ist von der in der Anlage vorherrschenden Energieform abhängig



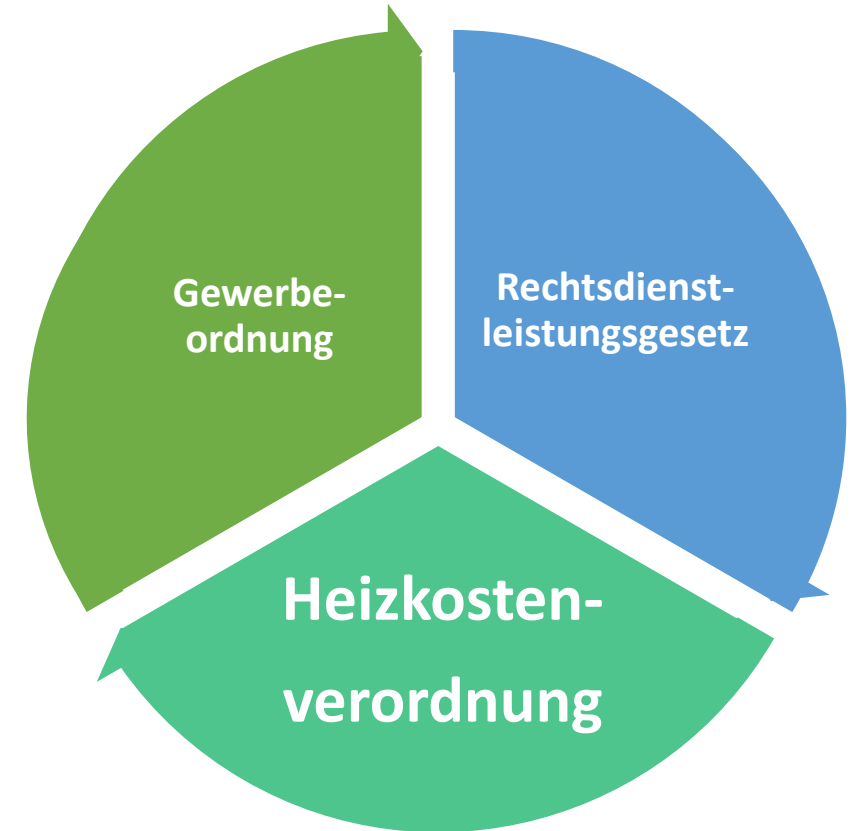
# Rechtliche Grundlagen

Die Heizkostenverordnung regelt die umlagefähigen Kosten – welche Kostenart darf nicht in diesem Zusammenhang umgelegt werden?

Die Kosten der Ausstattung einer Verbrauchserfassung

Die Kosten der jährlichen Wartung der Heizanlage einschließlich der Kosten des hierfür verbrauchten Materials

Die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation



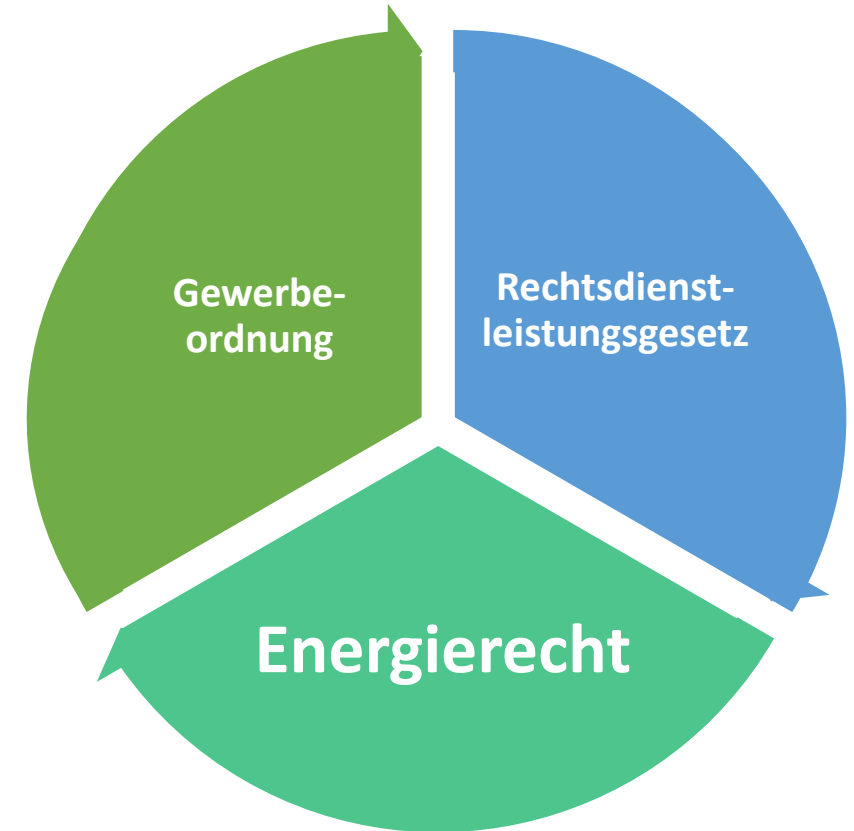
# Rechtliche Grundlagen

Welche Aussage zur  
Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmen-  
verordnung (EnSimiMaV) ist richtig?

Diese Verordnung gibt  
es nicht

Diese ist am 01.10.2022  
in Kraft getreten

Diese regelt die  
Befüllung der  
Gasspeicher und betrifft  
die  
Immobilienwirtschaft  
nicht



# Anlage 1 Prüfungsinhalte

## 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



# Kaufmännische Grundlagen

Welche Aussage zur Abrechnung ist richtig?

**Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und diese zu erfüllen sind.**

**Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen**

**Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan ist durch den Verwalter zu erstellen**

Bezugshinweis: WEG § 28, Abs. 2



# Kaufmännische Grundlagen

Welche formellen Mindestanforderungen sind an eine Abrechnung nach WEG zu stellen?

**Das Abrechnungswerk muss Angaben zum Aussteller enthalten. Außerdem ist das Erstellungsdatum und der Abrechnungszeitraum formell vorausgesetzt.**

**Es gibt keine formellen Mindestanforderungen an eine WEG - Abrechnung**

**Die Abrechnung ist objektbezogen zu erstellen – das abgerechnete Sondereigentum ist zu bezeichnen.**



2 richtige Antworten



# Kaufmännische Grundlagen

Entspricht eine einfache Buchführung den Grundzügen ordnungsgemäßer Buchhaltung

**Die doppelte Buchführung ist im HGB als zwingende Verpflichtung für die Abrechnung nach WEG fixiert**

**Diesbezüglich gibt es keine Vorschriften im WEG**

**Die Anforderung an die WEG - Buchhaltung regelt die ETG durch einfachen Mehrheitsbeschluss**



# Exkurs Buchhaltung: Anforderung

- Es bleibt dem Verwalter überlassen, sich der einfachen oder doppelten Buchführung zu bedienen
- Der Gesetzgeber hat mit Neufassung des § 34 c Gewerbeordnung 2017 und des WEG, § 26 a, die Anforderung an die fachliche Qualifikation des Verwalters erhöht. Für den gewerblich tätigen Verwalter werden Sachkundenachweise und Weiterbildungsnachweise gefordert.
- Vor diesem gesteigerten Anforderungsprofil soll eine einfach Buchführung nicht mehr genügen
- Vielmehr soll sich nunmehr die Pflicht ergeben, stets eine doppelte Buchführung als Grundlage des Abrechnungswesens durchzuführen (siehe Elzer, Stichwortkommentar WEG, 47, Rn 6)

# Kaufmännische Grundlagen

Welche Buchführungsgrundsätze gibt es?

**Keine**

**Dokumentations-  
prinzip und  
Belegprinzip**

**Dokumentations-  
prinzip, Belegprin-  
zip und Aufbe-  
wahrungspflichten**



# Kaufmännische Grundlagen

Welche Aussage über das Belegprinzip ist richtig?

**Jeder Buchung muss ein schriftlicher Beleg zugrunde liegen. Es gilt der Grundsatz: Keine Buchung ohne Beleg**

**Buchungen ohne Beleg sind nicht zu beanstanden – es reicht, wenn der Verwalter bei der Belegprüfung hinreichend Auskunft erteilt**

**Der Beleg muss Angaben zum Geschäftsvorgang, dem Geschäftspartner und zur Höhe des Betrags enthalten**



2 richtige Antworten



# Kaufmännische Grundlagen

Womit handelt es sich gem. WEG rechtlich bei der Erhebung einer Sonderumlage?

Um einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan

Eine Sonderumlage sichert die Liquidität der WEG- deren Erhebung entscheidet die Verwaltung

Um eine Verwaltungsmaßnahme



# Kaufmännische Grundlagen

## Wer ist Zahlungspflichtiger für die Sonderumlage?

**Die einzelnen Sondereigentümer - auch die Erwerber von Wohn- oder Teileigentum, wenn diese zum Fälligkeitstermin Eigentümer sind**

**Der Sondereigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer war**

**Ausnahmslos auch der Veräußerer im Falle eines Eigentümerwechsels**





# Exkurs Sonderumlage

- Bei der Sonderumlage gilt die Fälligkeitstheorie (BGH, 15.12.2017 – V ZR 257/16)
- Der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Sonderumlage im Grundbuch eingetragene Eigentümer haftet.
- Somit haften auch Erwerber von Wohn- oder Teileigentum für den Fall, die Sonderumlage wurde vor dem Eigentümerwechsel beschlossen.
- Sieht darüber hinaus die Gemeinschaftsordnung vor, dass der Erwerber eines Sonder-/Teileigentums für rückständige Beträge des Veräußerers haftet, umfasst diese Haftung auch die fällige Sonderumlage.

Siehe Elzer, Stichwortkommentar WEG, 201, Rn 14 ff

# Kaufmännische Grundlagen

Wo steht geregelt, dass die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage ordnungsgemäße Erhaltung darstellt?

Dies ergibt sich aus dem WEG in Verbindung mit dem BGB

Dies ergibt sich nur aus dem WEG

Die Bildung einer Erhaltungsrücklage ist im WEG nicht geregelt



# Anlage 1 Prüfungsinhalte

## 4. Technische Grundlagen

- 4.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
- 4.2 Haustechnik
- 4.3 Erkennen von 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

# Technische Grundlagen

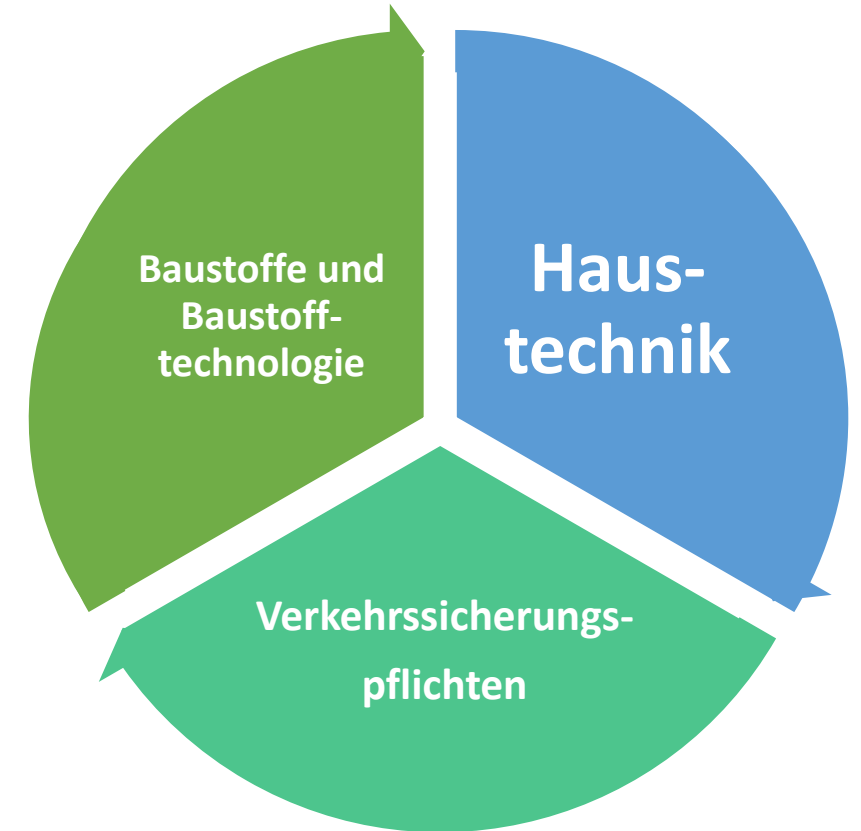
Welche Aussage zur Wärmeleitfähigkeit ist richtig?

Je höher die Wärmeleitfähigkeit, desto besser die Dämmung

Je niedriger die Wärmeleitfähigkeit, desto besser die Dämmung



Die Wärmeleitfähigkeit gibt keine Aussage über die Dämmeigenschaften



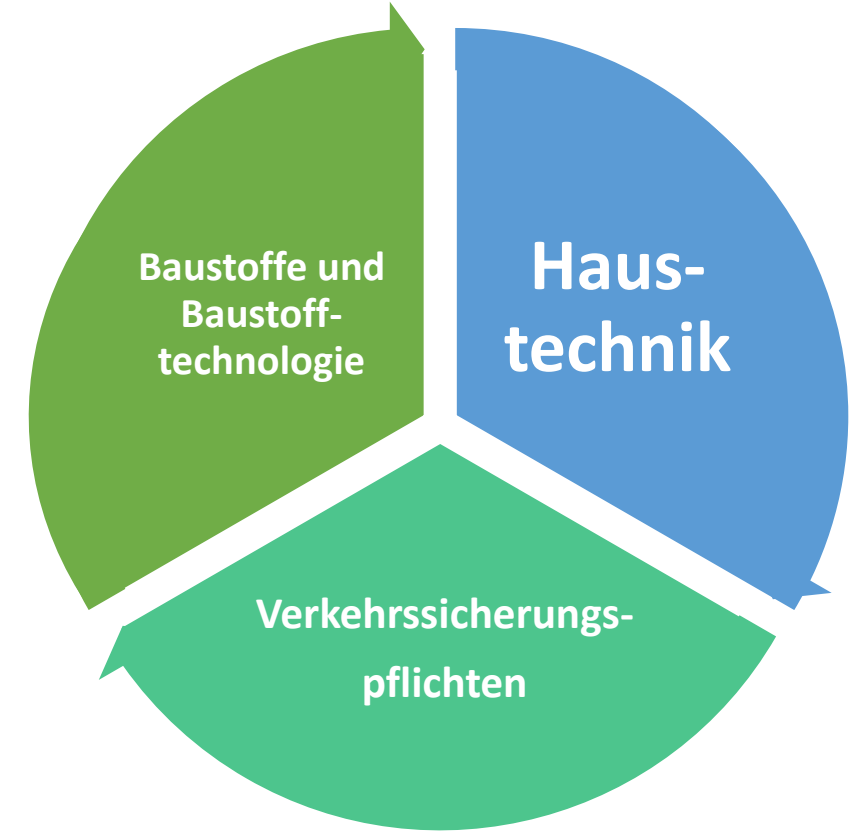
# Technische Grundlagen

Welche Wärmeleitfähigkeit besitzt Polystyrol in Watt pro Meter und Kelvin?

0,020-0,030 W/mk

0,030-0,040 W/mk

0,040-0,050 W/mk



# Technische Grundlagen

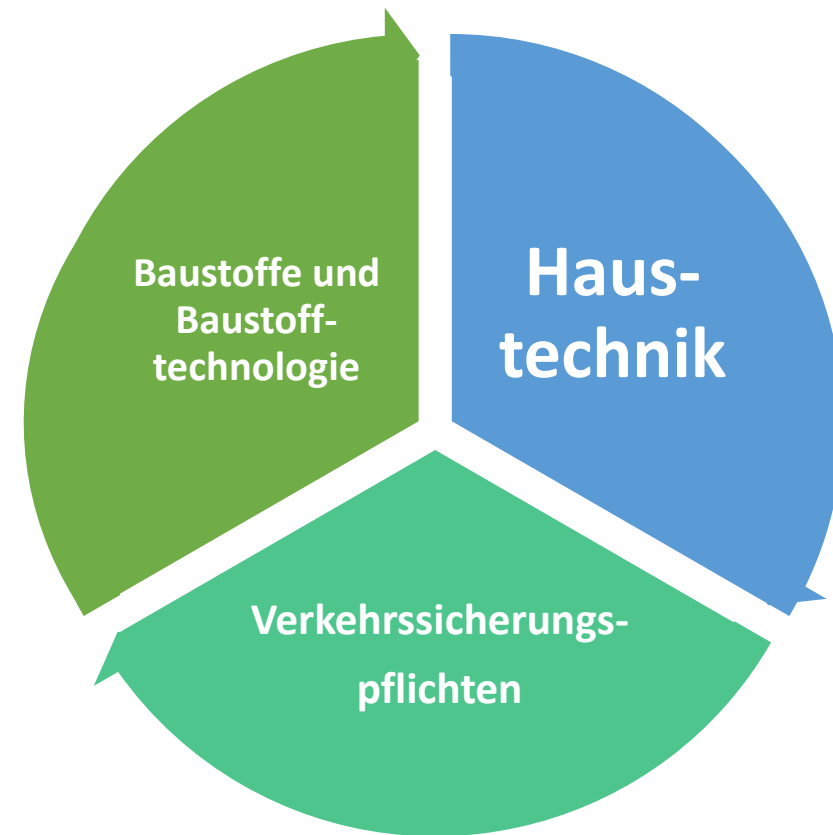
Was ist mit dem Begriff „Primärenergieträger“ gemeint?

In der Natur  
unmittelbar  
vorhandene  
Energieträger  
bezeichnet man als  
Primärenergieträger



Primärenergieträger  
ist der Überbegriff für  
Erdöl und Erdgas

Primärenergieträger  
bezeichnet nur  
Energiearten, die die  
Umwelt nicht  
belasten



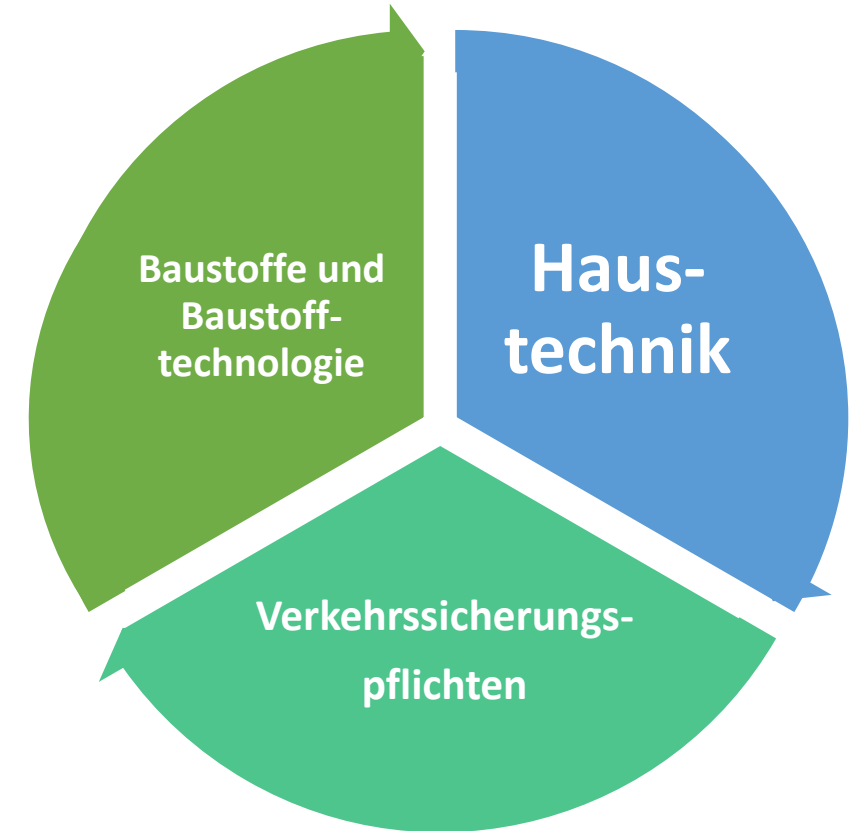
# Technische Grundlagen

Wie hoch ist die durchschnittliche technische Nutzungsdauer für einen Warmwasserbereiter?

Diese wird mit ca.  
10 Jahren  
angegeben

Hierzu gibt es keine  
empirischen Daten

Diese wird mit 20 –  
25 Jahre  
angegeben



# Technische Grundlagen

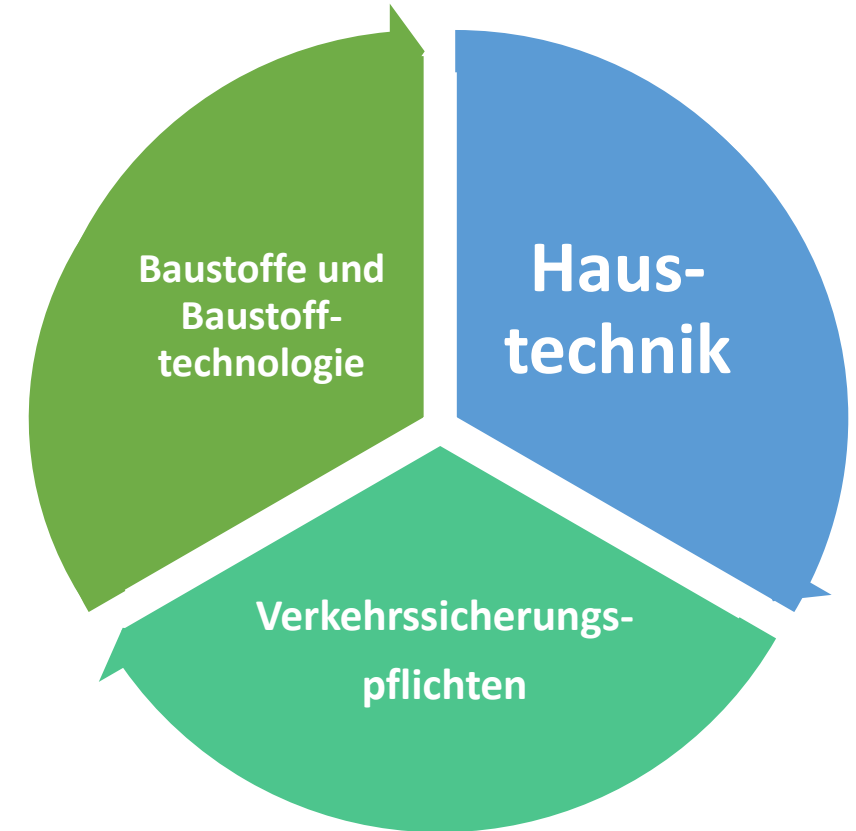
Wer ist Träger der Verkehrssicherungspflichten im WEG für das gemeinschaftliche Eigentum?

Der Verwalter nach WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Jeder Sondereigentümer





# Technische Grundlagen

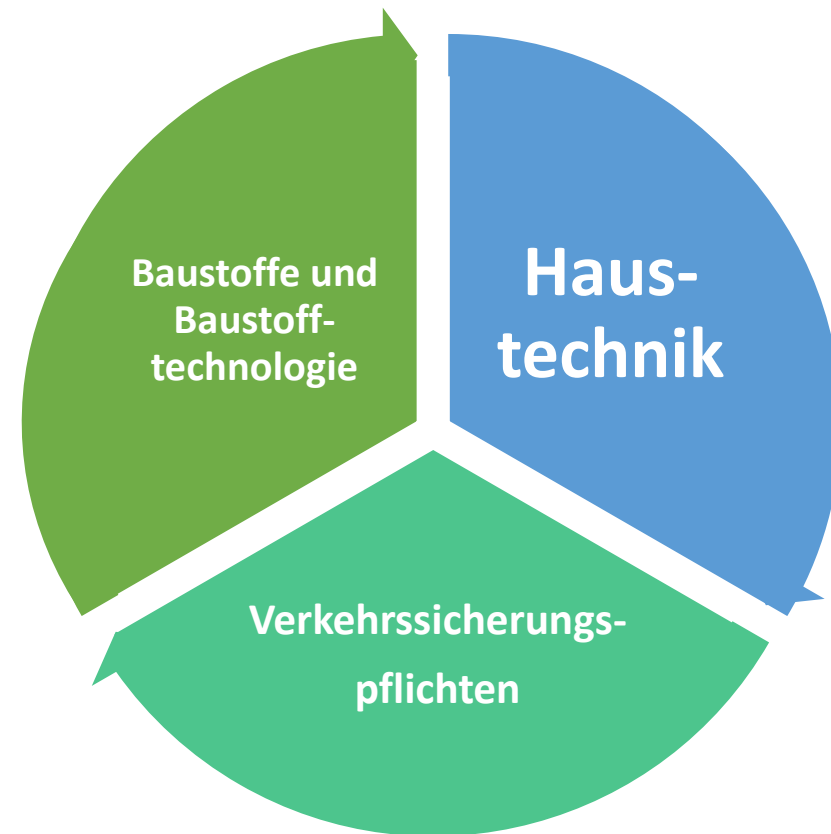
Welchem Prüfzyklen (Funktions- und Sichtkontrolle) unterliegt ein Rauchwarnmelder?

Dieser unterliegt keinen Prüfzyklen

Ein Rauchwarnmelder ist jährlich durch ein zertifiziertes Fachunternehmen oder einer zertifizierte Person zu prüfen



Ein Rauchwarnmelder ist alle zwei Jahre durch ein zertifiziertes Fachunternehmen oder einer zertifizierten Person zu prüfen



# Durchführung

(1) Die Prüfung setzt sich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil zusammen. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

(2) Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 aufgeführten Themenbereiche. Sie sind anhand praxisbezogener Aufgaben und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen. Der schriftliche Teil dauert mindestens 90 Minuten. Er kann mit Hilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden.

(3) Im mündlichen Teil der Prüfung können bis zu fünf Prüflinge gleichzeitig geprüft werden. Dabei müssen auf jeden Prüfling mindestens 15 Minuten Prüfungszeit entfallen. Der mündliche Teil der Prüfung soll sich zumindest auf Nummer 2.1 der Anlage 1 beziehen (Wohnungseigentumsgesetz).

# Bewertung, Wiederholung

(1) Die Bewertung erfolgt als „bestanden“ oder „nicht bestanden“, sowohl für den mündlichen als auch für den schriftlichen Teil

(2) Als Bestanden wird gewertet, wer mindestens 50% der Fragen richtig beantwortet (sowohl schriftlich als auch mündlich)

(3) Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden

Der Prüfungsort ist frei wählbar

# Befreiung

Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist, wer

1. die Befähigung zum Richteramt,
2. eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
3. einen anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin oder
4. einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzt.

# Juristische Personen oder Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.



# Entspannung

Ein vor dem 01.12.2020 bestellter Verwalter kann ohne Nachweis der Zertifizierung bis zum 01.06.2024 sein Verwalteramt ausüben.

Der Anspruch der Bestellung eines zertifizierten Verwalters kann erst ab dem 01.12.2023 verlangt werden

## Entspannung 2

Kann ich auch weiterhin als nicht zertifizierter Verwalter meine Verwaltungstätigkeit ausüben?

Ja, wenn

- a) die Wohnanlage aus maximal 8 Sondereigentumseinheiten besteht
- b) ein Eigentümer zum Verwalter gewählt wird **und**
- c) weniger als 1/3 aller Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt (Kopfprinzip)

# Das ist die Zukunft

- Die Neubestellung eines nicht zertifizierten Verwalters ab dem 01.12.2023 oder die Wiederwahl ab dem 01.06.2024 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung
- Mangels Anfechtung erwächst der Beschluss in Bestandskraft



# Praxisrechner

Wer gilt als „unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraute Person“?

Personenkreis A

- a) Versammlungsleiter
- b) Objektbetreuer
- c) Technische Mitarbeiter
- d) Kaufmännische Mitarbeiter (nicht final geklärt – erste Rechtsmeinung, siehe Fuhländer, RA in WEG und Mietrecht, Köln)

# Wer braucht den Sachkundenachweis?

Wer gilt als „unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraute Person“?

- Kaufmännische Mitarbeiter (auch Minijobber/Teilzeitbeschäftigte)

Nach bisheriger Rechtsmeinung (Jahns, ZWE 2020, 442) ist auf die Weiterbildungspflicht gem. § 34 c IIa 1 der Gewerbeordnung abzustellen. Demnach trifft die Pflicht zur Weiterbildung auch Beschäftigte des Gewerbetreibenden, die unmittelbar der erlaubnispflichten Tätigkeit mitwirken. Das sind alle MA, die Tätigkeiten ausführen, die typisch für die Wohnimmobilienverwaltung sind.

# Wer braucht den Sachkundenachweis?

Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Hauptbeschäftigung oder um Teilzeitkräfte/Minijobber handelt. Im Sinne des vom Gesetzgeber beabsichtigten Verbraucherschutzes ist die „unmittelbare Mitwirkung“ weit zu verstehen.

Erfasst sind alle MA, die mündlich, schriftlich oder auf sonstige Weise administrativ an der Verwaltung mitwirken. Auch wenn sie lediglich unterstützen oder untergeordnete Leistungen erbringen.

**Andere Ansicht RA Rüdiger Fritsch; RA Marcus Greupner:** Nach der Definition des Gesetzgebers gelten Personen als „unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt“, wenn diese Versammlungen leiten oder außerhalb von Versammlungen Entscheidungen als Verwalter\*innen treffen. Es wird Bezug auf § 27 WEG genommen.

# Wer braucht den Sachkundenachweis?

Nach hier vertretener Auffassung gehören zu diesem Personenkreis gerade nicht:

- Kaufmännische Mitarbeiter\*innen (Buchhaltung)
- Minijobber mit kaufmännischem oder büroadministrativem Schwerpunkt

Zur Begründung: Die mit überwiegend oder ausschließlich mit Buchhaltung beschäftigten Mitarbeiter\*innen treffen keine Entscheidungen im WEG-rechtlichen Sinn. Vielmehr setzen diese durch Vorinstanzen (Objektbetreuung) legitimierte Vorgänge in die kaufmännische Software um. Hieraus leiten sich gerade keine aus WEG § 27 ergebenden Kompetenzen ab.

# Wer braucht den Sachkundenachweis?

Nach hier vertretener Auffassung ist hier eine Abweichung bzw. Klarstellung dringend geboten:

Die Pflicht zum Sachkundenachweis für – wie bisher angenommen – für kaufmännische Mitarbeiter\*innen (Buchhaltung) sowie Teilzeitbeschäftigten oder Minijobber mit kaufmännischem oder büroadministrativem Schwerpunkt

wird in der Praxis zu erheblichen personellen Veränderungen führen. Die ohnehin schon angespannte Situation wird weiter verschärft. Kurzum werden kleine Häuser keine professionelle WEG-Verwaltung mehr finden. Höchst fraglich ist, warum gerade dieser Personenkreis sich in den Schwerpunkthemen Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Allgemeines und WEG-Recht und Technik fortbilden soll.

# Wer braucht den Sachkundenachweis?

Nach bisherigem Kenntnisstand nicht:

Personenkreis B

e) Sekretariat

f) Hausmeister, Reinigung etc.

g) Firmenleitung (wenn nicht zu Personenkreis A gehörend)

Fazit: Nur noch Profis verwalten!

**Danke für Fragen und Anregungen ...**

