

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zertifizierten Verwalter?

Herr Meyer aus München fragt: Ich bin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft mit mehr als 25 Wohnungen. Ist es richtig, dass wir nun einen zertifizierten Verwalter brauchen würden?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Nein. Ursprünglich war zwar gesetzlich vorgesehen, dass ab dem 01.12.2022 jeder Eigentümer als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen kann, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Dies war in der WEG-Reform mit Wirkung zum 01.12.2022 vorgesehen. Allerdings wurde die Frist nun um ein Jahr verschoben, nämlich auf den 01.12.2023. Ab diesem Zeitpunkt muss ein zertifizierter Verwalter bestellt werden. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Gemeinschaft weniger als 9 Sondereigentumsrechte hat, die Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer vorgenommen wird und weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Da Ihre Wohnungseigentümergeinschaft über 25 Wohnungen verfügt, liegen die Voraussetzungen der Ausnahme nicht vor, da die drei vorgenannten Ausnahmen kumulativ vorliegen müssten. Es gibt aber Regelungen für sogenannte Altverwalter. Verwalter, die zum 1.12.2020 bereits bestellt wurden, gelten bis zum 1.6.2024 als zertifizierte Verwalter, auch wenn sie noch keine Prüfung abgelegt haben.

Im Übrigen können Sie einvernehmlich auch weiterhin einen nicht zertifizierten Verwalter bestimmen. Der Beschluss über die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters ist aber anfechtbar. Wenn der Beschluss nicht innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat vor Gericht angefochten wird, wird der Beschluss bestandskräftig. Der nicht zertifizierte Verwalter kann in diesem Fall auch weiterhin im Amt bleiben, da es kein gesetzliches Verbot gibt, einen entsprechenden Verwalter zu bestellen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

