

Merkblatt

FAQ: Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Für wen besteht die Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung nach § 34c Absatz 2a Gewerbeordnung (GewO)?

Nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b und den Anlagen 1 bis 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) besteht eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung

- für **Immobilienmakler** und **Wohnimmobilienverwalter** sowie
- ihre unmittelbar bei der jeweils erlaubnispflichtigen Tätigkeit **mitwirkenden Beschäftigten**

innerhalb eines **Zeitraums von drei Kalenderjahren** in einem Umfang von **20 Stunden** (à 60 Minuten) pro Tätigkeitsbereich.

Beschäftigte, deren Tätigkeit keinen Bezug zur erlaubnispflichtigen Immobilienmakler- oder Wohnimmobilienverwaltertätigkeit hat (z. B. in der Buchhaltung, Personalabteilung), sind nicht weiterbildungspflichtig.

Ist der **Gewerbetreibende eine juristische Person**, so besteht die Pflicht zur Weiterbildung grundsätzlich für alle gesetzlichen Vertreter/-innen. Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern/Vertreterinnen kann jedoch im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden, wenn durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag einzelne gesetzliche Vertreter/-innen von der erlaubnispflichtigen Tätigkeit ausgeschlossen wurden und die übrigen gesetzlichen Vertreter/-innen die erforderliche Weiterbildung entweder durch eine selbst absolvierte Weiterbildung oder im Wege der Weiterbildungsdelegation (s. u.) nachweisen können.

Achtung: Nicht weitergebildete gesetzliche Vertreter/-innen dürfen selbst keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben. Dies ist auf Verlangen der zuständigen Erlaubnisstelle durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen.

Ich habe zwar eine Erlaubnis als Immobilienmakler und/oder Wohnimmobilienverwalter, übe diese gewerblichen Tätigkeiten aber nicht aus. Muss ich mich trotzdem weiterbilden?

Ja. Die Weiterbildungspflicht knüpft an das Bestehen der jeweiligen Erlaubnis an und ist unabhängig von der Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler und/oder Wohnimmobilienverwalter. Daher werden auch sog. „Schubladenerlaubnisse“ erfasst.

Achtung: Die Weiterbildungspflicht besteht auch, wenn die Tätigkeit ohne Erlaubnis ausgeübt wird.

Die Verpflichtung zur Weiterbildung entfällt nur, wenn gegenüber der Erlaubnisstelle auf die Erlaubnis als Immobilienmakler und/oder Wohnimmobilienverwalter verzichtet wird. Eine bloße Gewerbe-Ummeldung („Aufgabe einer Tätigkeit“ gemäß GewA 2 FN. 20) oder Gewerbe-Abmeldung („Vollständige Aufgabe des Betriebs“ gemäß GewA 3) genügt nicht.

Ich verwalte nur Ferienwohnungen und -häuser für Dritte. Muss ich mich auch weiterbilden?

Auch hier gilt, dass die Weiterbildungspflicht an das Bestehen der Erlaubnis geknüpft ist. Wenn sie also als Verwalter für Ferienwohnungen und -häuser auch einen kaufmännischen oder technischen Part übernehmen und sie damit der Erlaubnispflicht unterliegen, müssen sie sich entsprechend weiterbilden.

Seit wann besteht die Weiterbildungspflicht und wann beginnt der erste Weiterbildungszeitraum (Drei-Jahres-Zeitraum) zu laufen?

Die Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter und deren unmittelbar bei der jeweils erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten besteht seit dem 01.08.2018. Der Weiterbildungszeitraum bezieht sich auf das Kalenderjahr.

Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem eine weiterbildungspflichtige Erlaubnis erteilt bzw. die Beschäftigung begonnen wurde, zu laufen.

Beispiele:Erlaubniserteilung bzw. Beschäftigungsbeginn im Jahr 2018:

Erster Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2020

Zweiter Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023, usw.

Erlaubniserteilung bzw. Beschäftigungsbeginn im Jahr 2023:

Erster Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2025

Zweiter Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2026 bis 31.12.2028, usw.

Achtung: Auch für Wohnimmobilienverwalter, die die Tätigkeit bereits 2018 ausgeübt, aber aufgrund der Übergangsregelung erst bis 01.03.2019 die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter beantragt hatten, lief der erste Weiterbildungszeitraum ebenfalls vom 01.01.2018 bis 31.12.2020, der zweite Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023, usw.

In welchem Umfang besteht die Weiterbildungspflicht?

Die Weiterbildungspflicht umfasst einen Umfang von 20 Stunden (Zeitstunden à 60 Minuten) innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren. Gewerbetreibende mit Erlaubnissen als Immobilienmakler **und** Wohnimmobilienverwalter sowie ihre bei diesen **beiden** Tätigkeiten unmittelbar mitwirkenden Beschäftigten müssen sich in beiden Tätigkeitsbereichen weiterbilden, d. h. **insgesamt 40 Weiterbildungsstunden** (Zeitstunden à 60 Minuten) je Drei-Jahres-Zeitraum.

Die Verteilung der Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraumes bleibt den Gewerbetreibenden überlassen. So können alle Stunden in einem Kalenderjahr absolviert werden oder die Stunden über den dreijährigen Zeitraum verteilt werden.

Ich mache gerade eine Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann bzw. eine Weiterbildung als Geprüfte Immobilienfachwirtin/Geprüfter Immobilienfachwirt. Muss ich mich noch zusätzlich weiterbilden?

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung. Die Pflicht zur Weiterbildung beginnt drei Jahre nach Erwerb dieses Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Beispiel:

Datum des Abschlusses: 20.05.2023

Erster Weiterbildungszeitraum: 01.01.2026 bis 31.12.2028

Zweiter Weiterbildungszeitraum: 01.01.2029 bis 31.12.2031, usw.

Achtung: Bei Abbruch der Aus- oder Weiterbildung bzw. Nichtbestehen der Prüfung gilt die Weiterbildungspflicht sofort.

Zu welchen Themen muss ich mich weiterbilden?

Die **inhaltlichen Anforderungen** an die Weiterbildungsverpflichtung sind in Anlage 1 MaBV unter Textziffer A. (für Immobilienmakler) und Anlage 1 MaBV unter Textziffer B. (für Wohnimmobilienverwalter) geregelt. Es müssen nicht alle dort genannten Themen in einem Weiterbildungszeitraum abgedeckt werden.

Können Weiterbildungen zum Immobilienmarketing und zur Immobilienakquise anerkannt werden?

Hinter der Weiterbildungspflicht steht der Grundgedanke des Verbraucherschutzes. Gegenstand der Weiterbildung sind daher Themen, deren intensivere Befassung im Rahmen der Weiterbildung gerade auch dem Kunden im Rahmen des Geschäftskontakts zugutekommen sollen. Weiterbildungen zum Immobilienmarketing und zur Immobilienakquise dienen jedoch allein dem Gewerbetreibenden zur Verbesserung seiner Geschäftstätigkeit und sind daher nicht anerkennungsfähig.

In welcher Form kann ich die Weiterbildungsmaßnahme durchführen?

Die Weiterbildung kann in

- Präsenzform,
- einem begleiteten Selbststudium mit nachweisbarer Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildungsmaßnahme (z. B. E-Learning),
- durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden (sog. Inhouse-Schulungen) oder
- in anderer geeigneter Form

erfolgen. Die Qualitätsanforderungen der Anlage 2 MaBV haben alle Anbieter von Weiterbildungsmaßnahmen zu beachten. Diese gelten somit auch für betriebsinterne Maßnahmen von Gewerbetreibenden. Dies bedeutet, dass der Weiterbildungsmaßnahme eine den Anforderungen nach Anlage 2 MaBV entsprechende Planung und Organisation zugrunde liegen muss.

Bei welchen Weiterbildungsanbietern kann ich mich weiterbilden?

Eine staatliche Anerkennung oder Zertifizierung von Weiterbildungsanbietern gibt es nicht. Die Weiterbildungsanbieter müssen jedoch gewährleisten, dass die Qualitätsanforderungen nach Anlage 2 der MaBV an die Weiterbildungsmaßnahme beachtet werden. Eine Liste von Weiterbildungsanbietern können wir leider nicht zur Verfügung stellen.

Eine Suchmöglichkeit nach Weiterbildungsmaßnahmen bietet jedoch das Weiterbildungs-Informationen-System (<https://wis.ihk.de>). Beim Weiterbildungs-Informationen-System handelt es sich um eine vom DIHK betriebene deutschlandweite Datenbank, in der sich unter gewissen Voraussetzungen grundsätzlich jeder Weiterbildungs-Anbieter listen lassen kann. Da die Listung freiwillig ist, kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass jeder potenzielle Weiterbildungsanbieter im Weiterbildungs-Informationen-System auffindbar ist. Das Weiterbildungs-Informationen-System ermöglicht insofern einen ersten Zugriff auf mögliche Weiterbildungsanbieter. Über die gängigen Suchmaschinen können darüber hinaus auch geeignete, nicht im Weiterbildungs-Informationen-System gelistete Weiterbildungsanbieter gefunden werden.

Hinweis:

- Das Weiterbildungs-Informationen-System enthält keine abschließende Aufzählung sämtlicher Weiterbildungsanbieter.
- Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass die dort eingestellten Weiterbildungsangebote die rechtlichen Anforderungen nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV i. V. m. Anlagen 1 und 2 zu § 15b Absatz 1 MaBV erfüllen. Wir haben die Weiterbildungsangebote nicht daraufhin überprüft.
- Es ist daher stets zu prüfen, ob die gewählte Weiterbildung diesen Anforderungen genügt. Hierzu sollten die Inhalte der Weiterbildung mit Anlage 1 zu § 15b Absatz 1 MaBV (Teil A für Immobilienmakler, Teil B für Wohnimmobilienverwalter) abgeglichen werden. Nach § 15b Absatz 1 Satz 4 MaBV hat zwar der Anbieter der Weiterbildung sicherzustellen, dass die in Anlage 2 zu § 15b Absatz 1 MaBV aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Als Nachweisender müssen jedoch auch die Gewerbetreibenden prüfen und sich gegebenenfalls vom Weiterbildungsanbieter bestätigen lassen, dass nicht nur die inhaltlichen, sondern auch die qualitativen Anforderungen an die Weiterbildungsmaßnahme erfüllt sind.

Muss ich die Weiterbildungsnachweise regelmäßig vorlegen?

Nein. Es besteht **keine Pflicht zur regelmäßigen Abgabe einer Erklärung** über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung oder zur Vorlage der Weiterbildungsnachweise gegenüber der zuständigen Erlaubnisstelle

Achtung: Die Abgabe der Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 zu § 15 b Absatz 3 MaBV oder die Vorlage der Nachweise soll nur auf ausdrückliche Aufforderung der zuständigen Erlaubnisstelle erfolgen.

Wichtig: Der Titel oder die Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme muss erkennen lassen, dass Gegenstand der Weiterbildung Themen der Anlage 1 MaBV zu Textziffer A. (für Immobilienmakler) oder der Anlage 1 MaBV zu Textziffer B. (für Wohnimmobilienverwalter) sind.

Besteht eine Informationspflicht gegenüber Auftraggebern bzgl. der Weiterbildungen?

Als **Wohnimmobilienverwalter** besteht nach § 11 Satz 1 Nummer 3 MaBV die Verpflichtung, den Auftraggebern auf Anfrage Informationen über die eigenen berufsspezifischen Qualifikationen sowie über die in den letzten drei Kalenderjahren von dem Gewerbetreibenden bzw. ggf. den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern und den unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen zu geben. Diese Informationspflicht kann durch Verweis auf entsprechende Angaben auf der Internetseite erfüllt werden.

Die Informationspflicht nach § 11 Satz 1 Nummer 3 MaBV gilt nicht für Immobilienmakler. Für diese kann sich eine entsprechende Informationspflicht jedoch aus dem zivilrechtlichen Vertragsverhältnis ergeben.

Muss ich meine Weiterbildungsnachweise aufbewahren oder dokumentieren?

Als Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter besteht die Verpflichtung, Nachweise und Unterlagen über die durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen mit **folgenden Mindestangaben** zu sammeln und diese fünf Jahre aufzubewahren:

1. Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten,
2. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
3. Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.

Dasselbe gilt für die Weiterbildungsmaßnahmen der weiterbildungspflichtigen Beschäftigten.

Was passiert im Falle eines Arbeitgeberwechsels?

Der dreijährige Weiterbildungszeitraum eines/einer Beschäftigten läuft in diesem Fall weiter. Die im Weiterbildungszeitraum absolvierten Stunden kann der/die Beschäftigte mitnehmen.

Kann ich meine Weiterbildungsverpflichtung auf andere delegieren?

Gewerbetreibende, die als natürliche Person, z. B. als Einzelunternehmer/-in tätig sind und gesetzliche Vertreter/-innen juristischer Personen, müssen die Weiterbildung nicht zwingend selbst erbringen. Nach § 34c Absatz 2a GewO ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine - im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit - angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen erbracht wird, die bei dem Gewerbetreibenden beschäftigt sind. Diesen muss die verantwortliche Aufsicht über diejenigen Beschäftigten des Gewerbetreibenden, die direkt bei der jeweils erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken, übertragen sein. Von einer solchen verantwortlichen Aufsicht ist dann auszugehen, wenn die beaufsichtigenden Personen eine unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten, die die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, haben (z. B. Abteilungs- oder Bereichsleiter/-innen, Betriebsleiter/-innen einer Zweigniederlassung). Zudem müssen die Aufsichtspersonen den Gewerbetreibenden vertreten dürfen (durch Prokura oder Handlungsvollmacht).

Auch bei Gewerbetreibenden (natürliche oder juristische Person), die neben dem Erlaubnisinhaber bzw. dem/den gesetzlichen Vertreter/n nur einen weiteren Mitarbeiter als vertretungsberechtigte (Aufsichts-)Person haben, kann die Weiterbildungsverpflichtung delegiert werden.

Eine Aufteilung der Weiterbildungsstunden auf mehrere Aufsichtspersonen ist nicht zulässig. Gewerbetreibende, die sowohl der Weiterbildungspflicht als Immobilienmakler als auch als Wohnimmobilienverwalter unterliegen (insgesamt 40 Zeitstunden pro drei Kalenderjahren) können die beiden Weiterbildungsverpflichtungen jedoch auf zwei verschiedene vertretungsberechtigte Aufsichtspersonen delegieren.

Achtung: Sofern eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder als gesetzliche Vertretung einer juristischen Person sich nicht selbst weiterbildet, sondern diese Verpflichtung delegiert, darf sie selbst keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben.

Beschäftigte von Gewerbetreibenden, die unmittelbar bei der jeweils erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken, haben hingegen nicht die Möglichkeit, die Weiterbildungspflicht zu delegieren.

Anlagen:

Anlage 1 MaBV (zu § 15b Absatz 1 – Textziffer A. (Immobilienmakler))

Anlage 1 MaBV (zu § 15b Absatz 1 – Textziffer B. (Wohnimmobilienverwalter))

Anlage 2 MaBV (zu § 15b Absatz 1 MaBV – Anforderungen an die Qualität der
Weiterbildungsmaßnahme)

Hinweis:

Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der Industrie- und Handelskammer und kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

IHK für München und Oberbayern

Ihr Kontakt: Informations- und Servicezentrum

Stand: Januar 2025