

Merkblatt

FAQ: Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter

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

Seit dem 24.07.2026 besteht **für Immobilienmakler (§ 34c Absatz 1 Nummer 1 GewO) keine gewerberechtliche Weiterbildungspflicht** mehr.

Für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO) bleibt die Pflicht zur Weiterbildung hingegen weiter bestehen. Wohnimmobilienverwalter haben Nachweise und Unterlagen über die von ihnen und ihren Beschäftigten absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen zu sammeln. Diese sind **anstelle von fünf nur noch drei Jahre auf einem dauerhaften Datenträger oder in digitaler Form vorzuhalten.**

Für bayerische Wohnimmobilienverwalter liegt die Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit bei der IHK für München und Oberbayern.

Nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b und der Anlage 1 und 2 MaBV besteht eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung

- für **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).

Beschäftigte, deren Tätigkeit keinen Bezug zur erlaubnispflichtigen Wohnimmobilien-verwaltertätigkeit 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 Wohnimmobilienverwalter, übe diese gewerbliche Tätigkeit 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 Wohnimmobilienverwalter. Daher werden auch sog. „Schubladenerlaubnisse“ erfasst.

Die Verpflichtung zur Weiterbildung entfällt nur, wenn gegenüber der Erlaubnisstelle auf die Erlaubnis als 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 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 2026:

Erster Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2026 bis 31.12.2028

Zweiter Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2029 bis 31.12.2031, usw.

Hinweis: Wohnimmobilienverwalter, die die Tätigkeit bereits 2018 ausgeübt haben, aber aufgrund der Übergangsregelung erst bis 01.03.2019 die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter beantragt hatten, müssen den ersten Weiterbildungszeitraum ebenfalls vom 01.01.2018 bis 31.12.2020 berücksichtigen, den zweiten 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.

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 Immobilien-

fachwirtin 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: Eine abgebrochene oder nicht bestandene Aus- oder Weiterbildung kann dagegen nicht als Weiterbildung berücksichtigt werden.

Zu welchen Themen muss ich mich weiterbilden?

Die **inhaltlichen Anforderungen** an die Weiterbildungsverpflichtung sind in Anlage 1 MaBV geregelt. Es müssen nicht alle dort genannten Themen in einem Weiterbildungszeitraum abgedeckt werden.

Können Weiterbildungen zum (Immobilien-)Marketing 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 z. B. zum Immobilienmarketing 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 nicht zur Verfügung stellen.

Eine Suchmöglichkeit nach Weiterbildungsmaßnahmen bietet jedoch das Weiterbildungs-Informations-System (<https://wis.ihk.de>), 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 auffindbar ist. Das Weiterbildungs-Informations-System ermöglicht insofern einen ersten Zugriff auf mögliche Weiterbildungsanbieter. Über die gängigen Suchmaschinen können darüber hinaus auch geeignete Weiterbildungsanbieter gefunden werden.

Hinweise:

- Das Weiterbildungs-Informations-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 und sich gegebenenfalls vom Weiterbildungsanbieter bestätigen lassen, dass nicht nur die inhaltlichen, sondern auch die qualitativen Anforderungen an die Weiterbildungsmaßnahme erfüllt sind. Hierzu sollten die Inhalte der Weiterbildung mit Anlage 1 zu § 15b Absatz 1 MaBV abgeglichen werden. Nach § 15b Absatz 1 Satz 5 MaBV hat der Anbieter der Weiterbildung sicherzustellen, dass die in Anlage 2 zu § 15b Absatz 1 MaBV aufgeführten

Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden.

- **Wichtig:** Der Titel oder die Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme muss erkennen lassen, dass Gegenstand der Weiterbildung Themen der Anlage 1 zu § 15b Absatz 1 MaBV 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.

Die Vorlage der Nachweise soll **nur auf ausdrückliche Aufforderung** der zuständigen Erlaubnisstelle erfolgen.

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.

Muss ich meine Weiterbildungsnachweise aufbewahren oder dokumentieren?

Als Wohnimmobilienverwalter besteht die Verpflichtung, Nachweise und Unterlagen über die durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen mit **folgenden Mindestangaben** auf einem **dauerhaften Datenträger oder in digitaler Form drei Jahre vorzuhalten**:

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 erlaubnispflichten 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 erlaubnispflichten Tätigkeit mitwirken, übertragen sein. Von einer solchen verantwortlichen Aufsicht ist dann auszugehen, wenn die beaufsichtigenden Personen eine unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten, die die erlaubnispflichten 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 eine/-n weitere/-n Mitarbeiter/-in als vertretungsberechtigte (Aufsichts-)Person haben, kann die Weiterbildungsverpflichtung delegiert werden.

Eine Aufteilung der Weiterbildungsstunden auf mehrere Aufsichtspersonen ist nicht zulässig.

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 erlaubnispflichten 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 MaBV – Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter)

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

IHK für München und Oberbayern

Ihr Kontakt: Informations- und Servicezentrum

Stand: 24. Juli 2026