

FAQ: Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Stand: 8. Oktober 2021

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

Nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b und den Anlagen 1 bis 3 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 Zeitstunden** (à 60 Minuten) pro Tätigkeitsbereich.

Beschäftigte, deren Tätigkeit keinen Bezug zur erlaubnispflichtigen Immobilienmakler- oder der Wohnimmobilienverwaltertätigkeit hat (z. B. Mitarbeiter/-innen 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 Vertreter/-innen 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 Aufsichtsstelle durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen.

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 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).

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) können die beiden Weiterbildungsverpflichtungen jedoch auf zwei verschiedene vertretungsberechtigte Aufsichtspersonen delegieren.

Achtung: Sofern eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder ein/-e gesetzliche/-r Vertreter/-in einer juristischen Person sich nicht in eigener Person weiterbildet, sondern diese Verpflichtung delegiert, darf er/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.

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

Die Weiterbildungspflicht knüpft an das Bestehen der jeweiligen Erlaubnis an und besteht unabhängig von der Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler und/ oder Wohnimmobilienverwalter.

Das bedeutet, dass auch Inhaber/-innen sog. "Schubladenerlaubnisse" sich weiterbilden müssen, selbst wenn sie ihr Gewerbe für die jeweilige Tätigkeit abgemeldet haben.

Wenn Sie nicht mehr als Immobilienmakler und/ oder Wohnimmobilienverwalter tätig sind und diese Tätigkeiten auch künftig nicht mehr aufnehmen möchten, können Sie auf die Erlaubnis als Immobilienmakler und/ oder als Wohnimmobilienverwalter verzichten.

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

- Die Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter besteht seit dem 01.08.2018. Der Weiterbildungszeitraum bezieht sich auf das Kalenderjahr.

Hinweis: Weiterbildungen, die im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.07.2018 absolviert wurden, können für den ersten Weiterbildungszeitraum (2018 bis 2020) berücksichtigt werden, wenn die inhaltlichen Anforderungen erfüllt wurden.

- Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit aufgenommen wurde (oder eine Erlaubnis erteilt wurde), zu laufen.

Beispiele:

Tätigkeitsaufnahme im Jahr 2018:

1. Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2020
2. Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023, usw.

Tätigkeitsaufnahme im Jahr 2019:

1. Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2021
2. Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2024, usw.

Achtung: Auch für Wohnimmobilienverwalter, die die Tätigkeit bereits 2018 ausgeübt haben, aber aufgrund der Übergangsregelung erst im Jahr 2019 bis 01.03.2019 die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter eingeholt haben, läuft der erste Weiterbildungszeitraum ebenfalls vom 01.01.2018 bis 31.12.2020, der zweite Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023, usw.

- **Ausnahmen:**
Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-kauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Beispiel:

Datum des Abschlusses: 20.05.2017

Beginn der Weiterbildungspflicht: 20.05.2020

Erster Weiterbildungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2022

Zweiter Weiterbildungszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2025, usw.

In welchem Umfang besteht die Weiterbildungspflicht?

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

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 Immobilienkaufmann/-frau/ eine Weiterbildung als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in. Muss ich mich noch zusätzlich weiterbilden?

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in gilt als Weiterbildung.

Die Pflicht zur Weiterbildung beginnt erneut drei Jahre nach Erwerb dieses Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses. Das gilt nicht bei Abbruch der Aus- oder Weiterbildung oder Nichtbestehen der Abschlussprüfung; in diesem Fall gilt die Weiterbildungspflicht sofort.

Zu welchen Themen muss ich mich weiterbilden?

Die **inhaltlichen Anforderungen** an die Weiterbildungsverpflichtung sind in Anlage 1 A MaBV (für Immobilienmakler) und Anlage 1 B (für Wohnimmobilienverwalter) geregelt. Sie müssen nicht alle dort genannte Themen in einem Weiterbildungszeitraum abdecken. Je nach Ihrem persönlichen Weiterbildungsbedarf können Sie einzelne Themengebiete auswählen.

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 ist nicht vorgesehen. 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-Informationssystem (<https://wis.ihk.de>). Beim Weiterbildungs-Informationssystem handelt es sich um eine vom DIHK betriebene, deutschlandweite Datenbank, in der sich unter gewissen Voraussetzungen grundsätzlich jeder Weiterbildungs-Anbieter listen lassen kann. Nachdem die Listung freiwillig ist, kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass jeder potentielle Weiterbildungsanbieter im Weiterbildungs-Informationssystem auffindbar ist. Das Weiterbildungs-Informationssystem kann für Sie insofern einen ersten Zugriff auf mögliche Weiterbildungsanbieter ermöglichen. Über die gängigen Suchmaschinen können Sie darüber hinaus auch geeignete nicht im Weiterbildungs-Informationssystem gelistete Weiterbildungsanbieter finden.

Bitte beachten Sie hierzu jedoch:

- Das Weiterbildungs-Informationssystem 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 geprüft.

- Bitte prüfen Sie daher stets, ob die von Ihnen gewählte Weiterbildung diesen Anforderungen genügt. Hierzu sollten Sie die Inhalte der Weiterbildung mit Anlage 1 zu § 15b Absatz 1 MaBV (Teil A für Immobilienmakler, Teil B für Wohnimmobilienverwalter) abgleichen. 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 Sie jedoch auch 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?

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

Achtung: Die Abgabe dieser 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 Ihrer Aufsichtsstelle erfolgen.

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

Besteht eine Informationspflicht gegenüber Auftraggebern?

Als Wohnimmobilienverwalter sind Sie nach § 11 Satz 1 Nummer 3 MaBV verpflichtet, Ihren Auftraggebern auf Anfrage Informationen über Ihre berufsspezifischen Qualifikationen sowie über die in den letzten drei Kalenderjahren von Ihnen und Ihren 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 sind Sie verpflichtet, Nachweise und Unterlagen über Ihre durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen mit bestimmten



Mindestangaben zu sammeln und diese fünf Jahre aufzubewahren. Dasselbe gilt für die Weiterbildungsmaßnahmen Ihrer 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 in diesem Fall mitnehmen.

IHK für München und Oberbayern

Anlagen:

Anlage 1A MaBV (Immobilienmakler): http://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/anlage_1.html

Anlage 1B MaBV (Wohnimmobilienverwalter): http://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/anlage_1.html

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

http://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/anlage_2.html