

Merkblatt zur Weiterbildungspflicht von Immobilienmakler & Wohnimmobilienverwalter

Nach **§ 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b und den Anlagen 1 bis 3 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** besteht

- eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung
- für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie
- ihre unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Angestellten
- in einem Umfang von 20 Zeitstunden (à 60 Minuten / pro Tätigkeitsbereich)
- innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

1. Wer muss sich weiterbilden?

Die Weiterbildungspflicht gilt für Gewerbetreibende mit einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 (Immobilienmakler) und § 34c Abs. 1 Nr. 4 (Wohnimmobilienverwalter), unabhängig davon ob die Tätigkeit ausgeführt wird und beim Gewerbeamt angemeldet ist oder nicht. Damit unterliegen auch Inhaber einer sog. „Schubladenerlaubnis“ der Weiterbildungspflicht. Es ist nicht entscheidend, wie lang man bereits die Erlaubnis hat und über wie viel Berufserfahrung man verfügt. Es kommt nur auf den Bestand der Erlaubnis an.

Juristische Person

Ist der Gewerbetreibende eine juristische Person obliegt die Pflicht grundsätzlich allen gesetzlichen Vertreter (z.B. Geschäftsführer, Vorstand). Bei mehreren gesetzlichen Vertretern kann jedoch im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die erforderliche Weiterbildung nachweisen und der nicht weitergebildete gesetzliche Vertreter nicht selbst erlaubnispflichtige Tätigkeiten durchführt. Dies ist durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen.

Delegation

Nach § 34c Abs. 2a Satz 3 i.V.m. Satz 1 Halbsatz 1 GewO ist es ausreichend, wenn die Weiterbildung durch eine angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die bei den erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Beschäftigten obliegt (Delegation). Von einer solchen verantwortlichen Aufsicht ist dann auszugehen, wenn die beaufsichtigenden Personen eine entsprechende Handlungsvollmacht und damit eine unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten, die die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, haben (z.B. Abteilungs- oder Bereichsleiter, Betriebsleiter einer Zweigniederlassung).

Ist eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befasst, ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht auf nachgeordnete Beschäftigte nicht zulässig.

Beschäftigte

Darüber hinaus unterliegen die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten der Weiterbildungspflicht. Die oben genannte Delegation beschränkt sich nur auf den Nachweis, nicht auf die Weiterbildung der Beschäftigten an sich.

Nicht der Weiterbildungspflicht unterfallen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zu erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, z. B. Sekretariatsaufgaben, Empfang, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung.

2. In welchem Umfang besteht die Weiterbildungspflicht?

Weiterbildungsmaßnahmen sind im Umfang von **20 Stunden innerhalb von 3 Jahren** durchzuführen. Bei den 20 Weiterbildungsstunden handelt es sich um Zeitstunden (60 Minuten) und nicht um Schulstunden (45 Minuten). Die zeitliche Verteilung der Weiterbildungsstunden innerhalb der 3 Jahre bleibt dem Gewerbetreibenden überlassen.

Gewerbetreibende, die sowohl eine **Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO als Immobilienmakler als auch nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO als Wohnimmobilienverwalter** besitzen, müssen sich für beide Tätigkeiten jeweils im Umfang von 20 Stunden weiterbilden (kumulative Weiterbildung; insgesamt **40 Stunden**). Dies gilt gleichermaßen für Beschäftigte, die bei beiden erlaubnispflichtigen Tätigkeiten unmittelbar mitwirken.

Eine darüber hinausgehende freiwillige Weiterbildung ist selbstverständlich möglich. Zusätzliche freiwillige Weiterbildungsstunden können allerdings nicht auf den nächsten Weiterbildungszyklus übertragen oder angerechnet werden.

3. Ab wann beginnt die Weiterbildungspflicht?

§ 34c Abs. 2a GewO ist am 1. August 2018 in Kraft getreten. Die Pflicht zur Weiterbildung beginnt für die zu diesem Zeitpunkt tätigen Gewerbetreibenden und Beschäftigten ab diesem Stichtag. Als dreijähriger Weiterbildungszeitraum sind daher die Kalenderjahre 2018 bis 2020 (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020) anzusehen.

Die Weiterbildungsfrist beginnt ansonsten am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem der Gewerbetreibende, gesetzliche Vertreter oder Beschäftigte die Erlaubnis erhalten hat bzw. die Tätigkeit aufgenommen wurde (Geschäftsführerbestellung, Arbeitsantritt). Der Weiterbildungszeitraum bestimmt sich somit bei Beschäftigten oder mehreren gesetzlichen Vertretern individuell.

Es wird auf das Kalenderjahr abgestellt, bei unterjähriger Tätigkeit ist immer der 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres der Beginn des Weiterbildungszeitraumes.

Im Falle eines Arbeitgeberwechsels läuft der Weiterbildungszeitraum weiter, die absolvierten Weiterbildungsstunden können „mitgenommen“ werden.

Beispiele für Weiterbildungszeiträume:

- Erlaubnis vom 19.10.2016
Beginn des ersten Weiterbildungszeitraums: 01.01.2018 bis 31.12.2020
Beginn des zweiten Weiterbildungszeitraums: 01.01.2021 bis 31.12.2023
- Erlaubnis vom 12.03.2019
Beginn des ersten Weiterbildungszeitraums: 01.01.2019 bis 31.12.2021
Beginn des zweiten Weiterbildungszeitraums: 01.01.2022 bis 31.12.2024

- Erlaubnis Nr. 1 vom 04.12.2020 und Erlaubniserweiterung Nr. 4 vom 07.04.2021
 Beginn des ersten Weiterbildungszeitraums Nr. 1: 01.01.2020 bis 31.12.2022
 Beginn des zweiten Weiterbildungszeitraums Nr. 1: 01.01.2023 bis 31.12.2024
 Beginn des ersten Weiterbildungszeitraums Nr. 4: 01.01.2021 bis 31.12.2023
 Beginn des zweiten Weiterbildungszeitraums Nr. 4: 01.01.2024 bis 31.12.2026
- Die Zeiträume für Nr. 1 und Nr. 4 können variieren, wenn die Erlaubnis nicht im gleichen Jahr erteilt wurde.

Für Gewerbetreibende/gesetzliche Vertreter und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die erfolgreich eine Aus- oder Weiterbildung abgeschlossen und einen **Ausbildungsabschluss als Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau** oder einen **Weiterbildungsabschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin** erworben haben, beginnt die Weiterbildungspflicht erst drei Jahre nach dem Zeitpunkt des Erwerbs des Abschlusses („Ausbildungsbonus“ nach § 15b Abs. 4 MaBV). Das Vorliegen der Voraussetzung für die zeitliche Befreiung von der Weiterbildungspflicht ist auf Nachfrage der zuständigen Behörde nachzuweisen (§ 29 Abs. 1 GewO).

Beispiel:

Datum des Abschlusses: 10.04.2017

Beginn des ersten Weiterbildungszeitraums: 01.01.2020 bis 31.12.2022

Beginn des zweiten Weiterbildungszeitraums: 01.01.2023 bis 31.12.2025

4. Was sind die Anforderungen?

Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium (Webinar, eLearning) oder durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden (Inhouse-Seminare) durchgeführt werden.

Eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung von Weiterbildungsträgern und Anbietern von Weiterbildungsmaßnahmen gibt es nicht.

Die Anforderungen an die Weiterbildung ergeben sich aus der Anlage 2 der MaBV. Der Weiterbildungsmaßnahme muss eine entsprechende Planung und Organisation zugrunde liegen. Die notwendige Qualität muss sichergestellt sein.

Inhaltlich haben sich die Weiterbildungsmaßnahmen an den in der Anlage 1 der MaBV aufgeführten Sachgebieten zu orientieren. Es müssen nicht alle dort genannten Themen in einem Weiterbildungszeitraum abgedeckt werden. Eine Auswahl der Themengebiete kann nach dem persönlichen Weiterbildungsbedarf erfolgen. In Anlage 1 A MaBV sind die Themengebiete für Immobilienmakler und in Anlage 1 B MaBV die Themengebiete für Wohnimmobilienverwalter geregelt.

- **Themengebiete für Immobilienmakler (Anlage 1 A MaBV):** Kundenberatung, Grundlagen des Maklergeschäfts, rechtliche Grundlagen, Wettbewerbsrecht, Verbraucherschutz, Grundlagen Immobilien und Steuern, Grundlagen der Finanzierung
- **Themengebiete für Wohnimmobilienverwalter (Anlage 1 B MaBV):** Grundlagen der Immobilienwirtschaft, rechtliche Grundlagen, kaufmännische Grundlagen, Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten, Verwaltung von Mietobjekten, technische Grundlagen der Immobilienverwaltung, Wettbewerbsrecht und Verbraucherschutz

Bei einer Weiterbildung im begleiteten Selbststudium ist nach § 15b Abs. 1 Satz 4 MaBV eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung ist daher nicht möglich.

5. Wie ist die Weiterbildung nachzuweisen?

Die IHK Reutlingen ist Aufsichtsstelle und hat Kontrollfunktion. Es werden regelmäßig **Stichproben** veranlasst. Auf Verlangen der IHK ist die **Erklärung nach Anlage 3 MaBV** vorzulegen. Bei Zweifeln kann die Vorlage der gesammelten Nachweise (Teilnahmebescheinigungen) angeordnet werden.

Die Erklärung soll grundsätzlich alle weiterbildungspflichtigen Beschäftigten umfassen, die im jeweiligen Weiterbildungszeitraum im Unternehmen tätig waren, also auch ausgeschiedene Mitarbeiter.

Die Erklärung ist bei einer juristischen Person von den gesetzlichen Vertretern, gegebenenfalls von Aufsichtspersonen bei einer Delegation sowie von einer Auswahl von Beschäftigten vorzulegen. Kleingewerbetreibende mit Beschäftigten sind nachweispflichtig für sich und ihre Beschäftigten.

Eine Pflicht zur unaufgeforderten Vorlage der Weiterbildungsnachweise gegenüber der zuständigen Behörde besteht nicht.

Anordnung

Die Anordnung über die Vorlage der Erklärung ist nicht an einen bestimmten Stichtag gebunden. Die Abgabe der Erklärung kann erstmals 2021 für den dreijährigen Weiterbildungszeitraum 2018 bis 2020 angeordnet werden, sofern der Gewerbetreibende unter die Übergangsregelung nach § 161 GewO fällt oder eine Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter im Kalenderjahr 2018 erhalten hat. Ansonsten erfolgt jedes Jahr die Anordnung für den jeweiligen Weiterbildungszeitraum (2022 für 2019 bis 2021, 2023 für 2020 bis 2022).

Darüber hinaus kann die Behörde anordnen, dass der Gewerbetreibende die nach § 15b Abs. 2 MaBV zu sammelnden Nachweise und Unterlagen über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht vorlegt (§ 29 Abs. 1 GewO). Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen zu sammeln, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben.

Nachweise

Aus den Nachweisen und Unterlagen müssen mindestens ersichtlich sein:

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

Die Nachweise der Weiterbildung sind **5 Jahre** auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen **aufzubewahren**. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

Die Erklärung kann elektronisch eingereicht werden. **Die Prüfung der Erklärung über die Weiterbildungspflicht durch die zuständige Behörde ist gebührenpflichtig.**

6. Gibt es Befreiungen/Ausnahmen von der Weiterbildungspflicht?

Die in § 34c Abs. 5 GewO aufgeführten Gewerbetreibenden sind von der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO befreit.

Weitere Ausnahmen sind nicht vorgesehen oder gesetzlich geregelt. Insoweit müsste im Einzelfall eine Überprüfung stattfinden. Als sogenannter Härtefall könnte beispielsweise eine schwerwiegende langwierige Krankheit in Betracht kommen. In diesem Fall ist von dem Gewerbetreibenden zunächst darzulegen, dass aus tatsächlichen Gründen Weiterbildungsmaßnahmen nicht absolviert werden konnten. Der Gewerbetreibende muss für die Gründe der Nichteinhaltung der Weiterbildungsverpflichtung entsprechende Nachweise erbringen (z.B. ärztliches Attest darüber, dass die Weiterbildungspflicht nicht erfüllt werden konnte).

7. Was passiert, wenn keine Weiterbildungen gemacht wurden?

Die Zuwiderhandlung gegen eine vollziehbare Anordnung nach § 15b Abs. 3 Satz 1 MaBV stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 11a MaBV i.V.m. § 144 Abs. 2 Nr. 6 GewO und § 34c Abs. 3 GewO dar. Weiterhin handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 15b Absatz 2 Satz 3 einen Nachweis oder eine Unterlage nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt, § 18 Abs. 1 Nr. 11 MaBV. Insoweit erfolgt eine Weiterleitung an die zuständige Behörde.

8. Wo findet man die gesetzlichen Grundlagen?

Die gesetzlichen Grundlagen der GewO und MaBV nebst Anlage 1 bis 3 können über www.gesetze-im-internet.de eingesehen werden.

9. Wer ist bei Fragen Ansprechpartner bei der IHK Reutlingen?

Bei Fragen wenden Sie sich an Frau Margit Schrammel, gewerbevermittler@reutlingen.ihk,
Telefon: 07121 201-191.