



Merkblatt - Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Rechtsgrundlage:

§ 34c (2a) Gewerbeordnung - GewO

Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem

1. eine Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder 4 erteilt wurde oder
2. eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch eine unmittelbar bei dem Gewerbetreibenden beschäftigte Person aufgenommen wurde.

Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder der Verwaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

§ 15b Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV

- (1) Wer nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung zur Weiterbildung verpflichtet ist, muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten. Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung.
- (2) Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, nach Maßgabe des Satzes 2 Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Aus den Nachweisen und Unterlagen müssen mindestens ersichtlich sein:
 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.

Die in Satz 1 genannten Nachweise und Unterlagen sind fünf 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.

- (3) Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.
- (4) Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Die oben angegebene E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per E-Mail ist folgende E-Mail-Adresse eingerichtet worden: verwaltung@eisenhuettenstadt.de. Die Rahmenbedingungen finden Sie auf unserer Homepage unter www.eisenhuettenstadt.de im Impressum unter: Wichtiger Hinweis für den elektronischen Rechtsverkehr.

Hausanschrift:

Stadt Eisenhüttenstadt
Zentraler Platz 1
15890 Eisenhüttenstadt

Telefon: +49-3364-566-0
Internet: www.eisenhuettenstadt.de

Sprechzeiten:

montags: 09:00 bis 12:00 Uhr
dienstags: 09:00 bis 12:00 Uhr
14:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs: geschlossen
donnerstags: 07:00 bis 12:00 Uhr
14:00 bis 16:00 Uhr
freitags: 09:00 bis 12:00 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Oder-Spree
IBAN: DE40 1705 5050 2708 000 180
BIC: WELADED1LOS

1. Delegation der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a Satz 2 i.V.m. Satz 1 Halbsatz 1 GewO

- Gewerbetreibende mit einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO (Immobilienmakler) und/oder § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO (Wohnimmobilienverwalter) müssen sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterbilden. Ist der Gewerbetreibende eine juristische Person, obliegt die Weiterbildungspflicht den gesetzlichen Vertretern.
- Nach § 34c Abs. 2a Satz 2 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 unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten, die die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, haben (z. B. Abteilungs- oder Bereichsleiter, Betriebsleiter einer Zweigniederlassung).
- Darüber hinaus unterliegen die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten der Weiterbildungspflicht. Nicht der Weiterbildungspflicht unterfallen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zu erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, z. B. Sekretariatsaufgaben, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung. 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.
- Es besteht keine „doppelte“ Weiterbildungspflicht im Umfang von 40 Stunden für Personen, die sowohl weiterbildungspflichtige Beschäftigte als auch weiterbildungspflichtige Aufsichtspersonen im Rahmen der Delegation nach § 34c Abs. 2a Satz 2 GewO sind. Es bleibt in diesen Fällen bei einem Weiterbildungsumfang von 20 Stunden.

2. Ausnahmen von der Weiterbildungspflicht

- Die in § 34c Abs. 5 GewO aufgeführten Gewerbetreibenden sind von der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO befreit (die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für die dort aufgeführten Gewerbetreibenden).
Die Weiterbildungspflicht gilt für alle Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 GewO, unabhängig davon, ob von der Erlaubnis Gebrauch gemacht wird. Damit unterliegen auch Inhaber einer sog. „Schubladenerlaubnis“ der Weiterbildungspflicht.

3. Zeitlicher Umfang der Weiterbildungspflicht

- 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.
- Bei den 20 Weiterbildungsstunden handelt es sich um Zeitstunden (60 Minuten) und nicht um Weiterbildungsstunden (z. B. 45 Minuten).

4. Verteilung der 20 Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraums von drei Kalenderjahren

- Nach § 34c Abs. 2a Satz 1 GewO müssen sich der Gewerbetreibende sowie die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren in einem Umfang von 20 Stunden weiterbilden.
- Die zeitliche Verteilung innerhalb des Weiterbildungszeitraums bleibt dem Gewerbetreibenden überlassen. Er kann alle Weiterbildungsstunden in einem Kalenderjahr absolvieren oder die 20 Stunden über den dreijährigen Zeitraum verteilen.

5. Keine Aufteilbarkeit der Weiterbildungsstunden auf mehrere Personen

- Eine Aufteilbarkeit der 20 Stunden Weiterbildung auf mehrere Personen ist nicht möglich. Wer zur Weiterbildung verpflichtet ist (Gewerbetreibende, Beschäftigte, gesetzliche Vertreter juristischer Personen), muss diese vollumfänglich in seiner Person absolvieren. Auch im Rahmen der Delegation nach § 34c Abs. 2a Satz 2 GewO ist die Aufteilung der Weiterbildungsstunden auf mehrere Aufsichtspersonen nicht möglich.
- Möglich ist aber, dass der Gewerbetreibende, der sowohl der Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler als auch für Wohnimmobilienverwalter unterliegt (40 Stunden), die beiden Weiterbildungsverpflichtungen im Rahmen der Delegation auf zwei verschiedene Personen aufteilt. Auch in diesem Fall gelten aber die unter Ziffer 1, 4. Spiegelstrich genannten Voraussetzungen für die Delegation der Weiterbildungspflicht.

6. Beginn der Weiterbildungspflicht nach § 15b Abs. 4 MaBV

- Für Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die 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.
- Das Vorliegen der Voraussetzung für die zeitliche Befreiung von der Weiterbildungspflicht ist auf Nachfrage der zuständigen Behörde nachzuweisen (§ 29 Abs. 1 GewO).

7. Berechnung des zeitlichen Umfangs der Weiterbildungspflicht bei unterjährigen Tätigkeiten

- Bei unterjährigen Tätigkeiten des Gewerbetreibenden bzw. der weiterbildungsverpflichteten Beschäftigten ist grds. auf das Kalenderjahr abzustellen.

8. Anforderungen an Inhalt, Organisation und Durchführung von Weiterbildungen

- Die Weiterbildung kann in Präsenzform (klassische Weiterbildungsseminare durch externe Anbieter), in einem begleiteten Selbststudium (sog. Webinare und andere Formen des eLearning) oder durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden (Inhouse-Seminare) durchgeführt werden.
- Betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden müssen den Anforderungen der Anlage 2 der MaBV genügen. D. h., der Weiterbildungsmaßnahme muss eine entsprechende Planung und Organisation zugrunde liegen. Nicht als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt werden können somit als Weiterbildung deklarierte Gespräche des Gewerbetreibenden mit seinen Beschäftigten beim Kaffeetrinken oder Mittagessen.
- Bei einer Weiterbildung im begleiteten Selbststudium ist nach § 15b Abs. 1 Satz 4 MaBV eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Dadurch wird ausgeschlossen, dass z. B. das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung (unbegleitetes Selbststudium) als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt werden kann.
- Inhaltlich haben sich die Weiterbildungsmaßnahmen an den in der Anlage 1 der MaBV aufgeführten Sachgebieten zu orientieren. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die im Weiterbildungszeitraum absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen alle Sachgebiete umfassen.
- Nach § 15b Abs. 1 Satz 5 MaBV gilt der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin als Weiterbildung i. S. d. § 34c Abs. 2a GewO. Im Zeitraum der Ausbildung bzw. Weiterbildung müssen keine weiteren Weiterbildungsmaßnahmen absolviert werden.

9. Anforderungen an die Anbieter von Weiterbildungen

- Eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung von Weiterbildungsträgern und Anbietern von Weiterbildungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen.
- Der Anbieter muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 der MaBV festgelegten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme erfüllt werden (s. o. Ziffer 8).

10. Nachweis der Weiterbildung gegenüber der zuständigen Behörde

- Eine Pflicht des Gewerbetreibenden zur regelmäßigen Vorlage von Nachweisen oder einer Erklärung über die nach Anlage 3 der MaBV über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht gegenüber der zuständigen Behörde besteht nicht. Die Behörde kann nach § 15b Abs. 3 MaBV gegenüber dem Gewerbetreibenden anordnen, eine Erklärung nach dem Muster der Anlage 3 der MaBV über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch eingereicht werden.
- 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 Anordnung über die Vorlage der Erklärung ist nicht an einen bestimmten Stichtag gebunden. Die Abgabe der Erklärung kann erstmals nach Ablauf des Kalenderjahres 2020 für den dreijährigen Weiterbildungszeitraum 2018 bis 2020 angeordnet werden.