 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ)	Stand: 17.02.2021
Referat Recht	Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Seite 1 / 8

1. WER MUSS SICH WEITERBILDEN UND WER NICHT

Die Weiterbildungspflicht gilt seit 01.08.2018

- für den **Gewerbetreibenden**
- für die **unmittelbar** bei der gewerblichen Tätigkeit **mitwirkenden Beschäftigten**, auch geringfügig Beschäftigte:

Beschäftigte von Immobilienmaklern,

die mündlich oder schriftlich (auch elektronisch) **an der Vermittlung oder sowie** auf sonstige Weise **administrativ unmittelbar** an der Vermittlung mitwirken, das sind z. B. Beschäftigte, die

- Exposés erstellen,
- Wohnungsbesichtigungstermine durchführen
- aktiv an Gesprächen mit interessierten Käufern/Verkäufern bzw. Mietern/Vermietern teilnehmen

Beschäftigte von Wohnimmobilienverwaltern,

die mündlich oder schriftlich (auch elektronisch) **an der Vermittlung oder sowie** auf sonstige Weise **administrativ unmittelbar** an der Verwaltung mitwirken, das sind z. B. Beschäftigte, die


- Wohngeldabrechnungen erstellen,
- Eigentümerversammlungen einberufen und durchführen

Ausnahme von der Weiterbildungspflicht

besteht **für** die **Beschäftigten**, die **nicht unmittelbar** bei der Vermittlung oder Verwaltung **mitwirken**, sondern nur

- mit internen,
- rein buchhalterischen,
- personalverwaltungstechnischen oder
- sekretariatsbezogenen Aufgaben

des Unternehmens **betraut sind**.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ)	Stand: 17.02.2021
Referat Recht	Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Seite 2 / 8

2. GRUNDLEGENDES

➤ Juristische Personen - (GmbH, AG, UG (haftungsbeschränkt), eingetragene Genossenschaft)

Ist der Gewerbetreibende eine **juristische Person**, besteht die **Weiterbildungspflicht** grundsätzlich für **alle gesetzlichen Vertreter**.

Bei **mehreren gesetzlichen Vertretern** kann auf die **Weiterbildungspflicht** einzelner Geschäftsführer bzw. Vorstände **verzichtet** werden, wenn diese aufgrund **Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag** selbst **keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten** durchführen.

Bei **unterjährigem Wechsel** eines weiterbildungspflichtigen **gesetzlichen Vertreters**, muss **der neue** gesetzliche Vertreter die **Weiterbildungspflicht** in seiner Person **voll erfüllen**.

Er kann dazu die **früher absolvierten Weiterbildungen** in die neue Gesellschaft **einbringen**. Dazu muss er die entsprechenden Nachweise und Bescheinigungen mitnehmen und seinem neuen Arbeitgeber vorlegen.

Ebenso kann der **ausscheidende** gesetzliche **Vertreter seine** absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen bzw. Stundennachweise **mitnehmen**.

➤ Delegation von Weiterbildungspflichten

Anstelle des Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn eine **angemessene Zahl** von beim Gewerbetreibenden **beschäftigten natürlichen Personen** die Weiterbildung absolvieren.


Diesen Beschäftigten muss aber die **Aufsicht** über die direkt bei

- der Vermittlung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO (**Immobilienmakler**) oder
- bei der Verwaltung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO (**Wohnimmobilienverwalter**)

mitwirkenden Personen übertragen sein.

Das können z. B. sein:

- Abteilungsleiter,
- Bereichsleiter,
- Betriebsleiter einer Betriebsstätte oder Zweigniederlassung **und**
- sie müssen den Gewerbetreibenden vertreten dürfen. Vertretungsberechtigt sind Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte nach HGB.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ) Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Stand: 17.02.2021
Referat Recht		Seite 3 / 8

Hinweise:

Ist der **Gewerbetreibende** eine **natürliche Person** und **selbst** mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befasst, ist **keine Delegation** möglich!

Wer aufgrund der vorgenannten Delegation sowohl weiterbildungspflichtige **Aufsichtsperson** als auch weiterbildungspflichtig **Beschäftigter** des Gewerbetreibenden ist, hat **keine doppelte Weiterbildungspflicht**.

➤ **Ich habe zwar eine Erlaubnis, bin aber zurzeit nicht gewerblich tätig (sogenannte Schubladenerlaubnis)**

Die Weiterbildungspflicht ist an die **Erlaubnis** geknüpft.

Wer eine Erlaubnis als Immobilienmakler/Wohnimmobilienverwalter hat, ist weiterbildungspflichtig, auch wenn er gegenwärtig nicht gewerblich tätig ist!

Die Weiterbildungspflicht entfällt erst, wenn **auf die Rechte aus der Erlaubnis verzichtet** und die **Erlaubnisurkunde** im Original an die zuständige Erlaubnisbehörde **zurückgegeben wird**.

➤ **Abgeschlossene Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau**

Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die einen **Ausbildungsabschlusses als**

- **Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder**
- **Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin**

haben, beginnt die **Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb** des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Beispiel:


Abschluss Ausbildung im Kalenderjahr 2018 - Der Erwerb des Abschlusses gilt als Weiterbildung für den Zeitraum 2018 bis 2020.

Der nächste Zeitraum für die Weiterbildungspflicht ist dann in den Kalenderjahren 2021 bis 2023 zu erfüllen. Das gilt auch dann, wenn der Abschluss erst nach Aufnahme der weiterbildungspflichtigen Tätigkeit erworben wird.

Beachte:

Der „Aus-/Weiterbildungsbonus“ gilt nicht, wenn die Aus- oder Weiterbildung abgebrochen oder die Prüfung nicht bestanden wird.



 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ)	Stand: 17.02.2021
Referat Recht	Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Seite 4 / 8

➤ **Seit wann besteht eine Weiterbildungspflicht**

Die Weiterbildungspflicht wurde mit Wirkung vom 01.08.2018 gesetzlich eingeführt. Das Gesetz sieht einen **Weiterbildungszeitraum von drei Kalenderjahren** vor.

Für alle **bereits vor dem 01.08.2018 tätigen Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter** umfasst deshalb der **erste Weiterbildungszeitraum** die Zeit **vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2020**.

Im Kalenderjahr 2018 schon vor dem 01.08.2018 absolvierte Weiterbildungen können grundsätzlich angerechnet werden.

Es beginnt die Weiterbildungspflicht stets **am 01.01. des Kalenderjahres, in dem**

- die **Erlaubnis erteilt** oder
- eine weiterbildungspflichtige **Beschäftigung** bei dem Gewerbetreibenden **aufgenommen wurde**.

Auch bei einem **Arbeitgeberwechsel** läuft der **dreijährige Weiterbildungszeitraum** weiter. Der **Beschäftigte kann** seine im Weiterbildungszeitraum **absolvierten Weiterbildungsstunden „mitnehmen“**. Die entsprechenden Nachweise sind ihm zur Vorlage beim neuen Arbeitgeber mitzugeben.

➤ **Welchen zeitlichen Umfang umfasst die Weiterbildungspflicht**

Die Weiterbildung muss in einem **zeitlichen Umfang von 20 Zeitstunden innerhalb** eines Zeitraumes **von drei Kalenderjahren** erfolgen.

Gewerbetreibende, die sowohl Erlaubnisse als


- **Immobilienmakler und**
- **Wohnimmobilienverwalter**

haben sowie deren weiterbildungspflichtige **in beiden Bereichen tätige Beschäftigte müssen sich insgesamt 40 Zeitstunden (je 20 pro Gewerbe)** weiterbilden.

Die zeitliche Verteilung der Weiterbildung bleibt dem Gewerbetreibenden überlassen. Er kann alle Weiterbildungsstunden in einem Kalenderjahr absolvieren oder die 20 Zeitstunden über den dreijährigen Zeitraum verteilen.

Hinweis:

Nicht möglich ist es jedoch, **die 20 Zeitstunden Weiterbildung auf mehrere Personen zu verteilen**. Jeder Weiterbildungspflichtige (Gewerbetreibende, gesetzlicher Vertreter, Beschäftigte) muss die Weiterbildung in vollem Umfang in seiner Person absolvieren.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ)	Stand: 17.02.2021
Referat Recht	Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Seite 5 / 8

Wer als Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter weiterbildungspflichtig ist, kann unter den Voraussetzungen einer zulässigen Delegation (siehe oben) die Weiterbildungspflicht je erlaubnispflichtiger Tätigkeit auf zwei verschiedene Personen übertragen.

➤ Welche Inhalte umfasst die Weiterbildungspflicht

Durch die Weiterbildung erhalten Sie Ihre **berufliche Handlungsfähigkeit**, passen Sie diese an Veränderungen an oder erweitern Sie.

Die Weiterbildung muss den Anforderungen der ausgeübten Tätigkeiten entsprechen und gewährleisten, dass **Fachkompetenz und personale Kompetenz** aufrechterhalten werden.

Die **konkreten Inhalte der Weiterbildungspflicht** sind an den [Vorgaben der Anlage 1 zu § 15 b Abs. 1 MaBV](#)

Abschnitt A.	für Immobilienmakler
Abschnitt B.	für Wohnimmobilienverwalter

auszurichten.

Der Nachweis der Weiterbildungspflicht erfolgt gemäß der Anlage 3 zu § 15 b Abs. 1 MaBV - [Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung](#) nach § 34 c Abs. 2 a der Gewerbeordnung (GewO) i. V. m. § 15 b Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).


➤ In welcher Weise können die Weiterbildungen erfolgen

Die Weiterbildung kann erfolgen bei geeigneten Anbietern durch:

- **Präsenzveranstaltungen**
- **Webinare** mit Interaktionsmöglichkeit mit dem Dozenten (z.B. Chat-Funktion für Fragen)
- **Online-Angebote**, bei denen der Teilnehmer durch einen Login identifiziert werden kann, der Abruf registriert und archiviert wird, der Teilnehmer im Nachgang sofort (per E-Mail) Kontrollfragen erhält und erst bei überwiegend richtigen Antworten eine Teilnahmebescheinigung erhält.
- **Selbststudium mit nachweisbarer Lernerfolgskontrolle** (dazu zählen auch Webinare und Online-Angebote)
- **durch betriebsinterne Maßnahmen** des Gewerbetreibenden in einer anderen geeigneten Form.

Beachte:

Nicht als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt werden können z. B. als Weiterbildung deklarierte Gespräche des Gewerbetreibenden mit seinen Beschäftigten beim Kaffeetrinken oder Mittagessen oder das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ)	Stand: 17.02.2021
Referat Recht	Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Seite 6 / 8

➤ Welche Qualifikationsanforderungen bestehen an die Weiterbildung

Bitte beachten Sie die nachstehend zitierten Qualitätsanforderungen an die Weiterbildung in Anlage 2 zu § 15 b Abs.1 MaBV. Danach muss die Weiterbildung geplant und systemisch organisiert sowie durch fachkompetente Dozenten erfolgen.

Im Einzelnen bedeutet dies für Weiterbildungsanbieter oder für betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden durch sogenannte Inhouse-Schulungen:

Planung


- Die Weiterbildungsmaßnahme ist mit zeitlichem Vorlauf zu ihrer Durchführung konzipiert.
- Die Weiterbildungsmaßnahme ist in nachvollziehbarer Form für die Teilnehmer beschrieben.
- Der Weiterbildungsmaßnahme liegt eine Ablaufplanung zugrunde, auf die sich die Durchführung stützt.

Systematische Organisation

- Teilnehmer erhalten im Vorfeld der Weiterbildungsmaßnahme eine Information bzw. eine Einladung in Textform.
- Die Information bzw. die Einladung enthält eine Beschreibung der Weiterbildungsmaßnahme, aus der die Teilnehmer die erwerbenden Kompetenzen sowie den Umfang der Weiterbildungsmaßnahme in Zeitstunden entnehmen können.
- Die Anwesenheit des Teilnehmers wird vom Durchführenden der Weiterbildungsmaßnahme verbindlich dokumentiert und nachvollziehbar archiviert.
- Dies gilt auch für Lernformen wie dem selbstgesteuerten Lernen, dem Blended Learning und dem e-Learning. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung sicherzustellen.

Sicherstellung der Qualität der Durchführenden der Weiterbildung

- Für diejenigen, die Weiterbildungsmaßnahmen durchführen, liegen Anforderungsprofile vor.
- Systematische Prozesse stellen die Einhaltung dieser Anforderungen sicher.

 IHK Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ) Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Stand: 17.02.2021
Referat Recht		Seite 7 / 8

➤ Welche Anforderungen bestehen an den Anbieter von Weiterbildungen

Eine **staatliche Anerkennung** oder **Zertifizierung** eines Weiterbildungsträgers oder eines Weiterbildungsangebotes gibt es **nicht**.

Die MaBV enthält auch keine unmittelbaren Vorgaben für eine Qualifikation oder den Status des eingesetzten Weiterbildungspersonals.

Die Qualitätsanforderungen hat der Anbieter der Weiterbildungsmaßnahme sicherzustellen. -[siehe Anlage 2 Ziffer 3 zu § 15 b Abs. 1 MaBV](#).

Bei den **Anforderungen an die Qualifikation** ist sicherzustellen, dass das Weiterbildungspersonal

- über das für die Durchführung der konkreten Weiterbildungsmaßnahme notwendige Fachwissen in den Sachgebieten der Anlage 1 zu § 15 b Abs. 1 MaBV und
- über die entsprechende Qualifikation in Form von akademischen/beruflichen Abschlüssen und/oder praktischer Lehrererfahrung verfügt.

Das muss der Anbieter bei jedem von ihm eingesetzten Mitarbeiter prüfen.

Weiterbildung schließt den Erwerb neuerer Erkenntnisse aufgrund einer zwischenzeitlich eingetretenen kontinuierlichen Weiterentwicklung der maßgebenden Fakten-, Wissens- und Rechtslage ein. Daher hat der Anbieter im Rahmen des von ihm festgelegten und anzuwendenden Anforderungsprofils sicherzustellen, dass das Weiterbildungspersonal in Bezug auf relevante Fortentwicklungen auf den angeführten Gebieten der Anlage 1 zu § 15 b Abs. 1 MaBV auf aktuellem Wissenstand ist.


➤ Dokumentation über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht

Nach § 15 b Abs. 3 MaBV ist die Erfüllung der Weiterbildungspflicht durch entsprechende **Nachweise** und **Unterlagen** über die Weiterbildungsmaßnahmen zu dokumentieren.

Die Nachweis- und Aufbewahrungspflicht trifft den Gewerbetreibenden, und zwar für sich selbst und seine Beschäftigten. Aus den **Nachweisen** muss folgendes **ersichtlich sein**:

- Vor- und Familienname des Weiterbildungspflichtigen
- Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme
- Vor- und Familienname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des Weiterbildungsanbieters

Nachweise und Unterlagen sind **fünf Jahre**, beginnend mit dem Ende des Kalenderjahres der Weiterbildungsmaßnahme, **auf einem dauerhaften Datenträger** in den Geschäftsräumen aufzubewahren.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Fragen und Antworten (FAQ) Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter	Stand: 17.02.2021
Referat Recht		Seite 8 / 8

➤ Wer prüft die Erfüllung der Weiterbildungspflicht

Die Makler- und Bauträgerverordnung sieht für die **Überprüfung** eine **Mustererklärung** des Gewerbetreibenden in **Anlage 3 der MaBV** vor.

Diese von Ihnen **unentgeltlich abzugebende Erklärung** ist nur auf **Verlangen** der zuständigen **Erlaubnisbehörde zunächst** ohne Weiterbildungsnachweise vorzulegen, also nicht unaufgefordert einzureichen.

Die Erklärung muss sich auf die Erfüllung der Weiterbildungspflicht durch den Gewerbetreibenden und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten für den jeweiligen Weiterbildungszeitraum erstrecken.

Die Erklärung des Gewerbetreibenden soll alle Beschäftigten umfassen, die im jeweiligen Weiterbildungszeitraum im Unternehmen tätig waren, auch wenn sie zwischenzeitlich ausgeschieden sind.

Die zuständige Erlaubnisbehörde kann nach **§ 29 Abs. 1 GewO** die Vorlage von Weiterbildungsnachweisen anordnen.

➤ Verletzung der Weiterbildungspflicht

Die Verletzung der gesetzlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Weiterbildung wird als **Ordnungswidrigkeit** mit einer Geldbuße bis zu **5.000 EUR** geahndet.

Ordnungswidrig handelt,

- wer einen Nachweis, eine Unterlage, eine Aufzeichnung oder einen Beleg nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt;
- wer einer vollziehbaren Anordnung der Vorlage der Erklärung über die erforderlichen Weiterbildungen zuwiderhandelt.

Ansprechpartner:

Christine Zohles
 Telefon: 03681 362-412
 E-Mail: zohles@suhl.ihk.de

Hinweis:

Dieses Informationsblatt soll – als Service Ihrer IHKs – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

