

## **Informationsschreiben zur Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter § 34 c Abs.2a Gewerbeordnung (GewO), § 15 b Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

### *1. Wer fällt unter die Weiterbildungspflicht?*

Nach § 34c Abs. 2a Satz 1 GewO sind Gewerbetreibende, die eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 4 GewO besitzen, verpflichtet sich innerhalb eines Weiterbildungszeitraums von drei Kalenderjahren in einem Umfang von 20 Stunden weiterzubilden. Ist der Gewerbetreibende eine juristische Person, obliegt die Weiterbildungspflicht grds. allen gesetzlichen Vertretern. Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern kann jedoch im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die erforderliche Weiterbildung nachweisen (in ihrer Person oder durch Delegation siehe Frage 4.) und der nicht weitergebildete gesetzliche Vertreter nicht selbst erlaubnispflichtige Tätigkeiten durchführt. Dies ist z. B. durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen. 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.

### *2. Ab wann beginnt die Weiterbildungspflicht?*

§ 34c Abs. 2a GewO tritt am 1. August 2018 in Kraft. Die Pflicht zur Weiterbildung beginnt für die zu diesem Zeitpunkt tätigen Gewerbetreibenden und Beschäftigten ab diesem Stichtag. Für die Berechnung des Weiterbildungszeitraums ist dabei das Kalenderjahr 2018 zugrunde zu legen, so dass der dreijährige Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2018 bis 2020 umfasst (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020). Die Weiterbildungsfrist beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem der Beschäftigte seine Tätigkeit aufgenommen hat.

#### *Besonderheit bei einer erfolgreich abgeschlossenen Aus-Weiterbildung:*

Für Gewerbetreibende 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“). Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss erst nach Aufnahme der weiterbildungspflichtigen Tätigkeit erworben wird, der Abschluss muss also nicht vor Beginn der Tätigkeit vorliegen.

### *3. Können die 20 Std. auf die Jahre verteilt werden?*

Ja, die 20 Std. können auf drei Jahre aufgeteilt werden. Wer zur Weiterbildung verpflichtet ist (Gewerbetreibende, Beschäftigte, gesetzliche Vertreter juristischer Personen), muss diese vollumfänglich in seiner Person absolvieren, ein Aufteilen einzelner Stunden auf einzelne Personen ist nicht möglich.

#### *4. Ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht möglich?*

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). 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.

#### *5. Ich habe eine Erlaubnis als Immobilienmakler und auch als Wohnimmobilienverwalter muss ich jetzt 40 Std. Weiterbildungspflicht erfüllen?*

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.

#### *6. Welche Inhalte werden als Weiterbildung anerkannt?*

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 (In-house-Seminare) durchgeführt werden. Betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden müssen den Anforderungen der Anlage 2 der MaBV genügen, der Weiterbildungsmaßnahme muss also eine entsprechende Planung und Organisation zugrunde liegen. Nicht als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt werden können somit als Weiterbildung deklarierte Gespräche des Gewerbetreibenden mit seinen Beschäftigten z.B. beim Kaffeetrinken oder Mittagessen. Bei einer Weiterbildung im begleiteten Selbststudium ist nach § 15b Abs. 1 Satz 4 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.

#### *Welche Anforderungen hat der Anbieter der Weiterbildung zu erfüllen?*

Eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung von Weiterbildungsträgern und Anbietern von Weiterbildungsmaßnahmen ist nicht normiert und damit nicht möglich. Der Anbieter muss selbst sicherstellen, dass die in Anlage 2 der MaBV festgelegten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme von ihm erfüllt werden. Die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen durch den Anbieter soll auf der Weiterbildungsbescheinigung vermerkt werden.

*Welche Pflichten habe ich als Gewerbetreibender zu erfüllen?*

Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet 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 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.

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. (§ 15 b Abs. 2 und Abs.3 MaBV)

Erklärung  
über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung  
nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV

**für den Zeitraum ...**

Name, Vorname, ggf. Unternehmensbezeichnung des Gewerbetreibenden

Bei juristischen Personen: Name, Vorname des gesetzlichen Vertreters

---

Straße, Hausnummer

---

PLZ

Ort

---

Telefon\*

Fax\*

E-Mail\*

---

Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Inhalt, Umfang (Stunden), in Anspruch  
genommener Weiterbildungsanbieter

---

\*

(Angaben sind freiwillig)

Ich bestätige, dass die nach § 34c Absatz 2a GewO bestehende Verpflichtung zur  
Weiterbildung eingehalten worden ist.

Ort, Datum, Unterschrift des Gewerbetreibenden