Immobilien

Weiterbildungspflicht nach § 34c Absatz 2a GewO

IHK Trier

Wir. Für Sie. In der Region.

Immobilien

Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Wer muss sich weiterbilden – und wer nicht?

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 erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Angestellten.

Bei juristischen Personen besteht die Pflicht grundsätzlich für alle gesetzlichen Vertreter/-innen.

Für den Gewerbetreibenden selbst besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Weiterbildungsdelegation. In diesem Fall ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von Angestellten des Gewerbetreibenden erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Personen übertragen ist (Weisungsbefugnis) und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

Angestellte, deren Tätigkeit nichts mit der Tätigkeit als Immobilienmakler oder der Wohnimmobilienverwaltung zu tun hat (z. B. Mitarbeiter in der Buchhaltung, Personalabteilung), sind nicht zur Weiterbildung verpflichtet.

Wann beginnt die Weiterbildungspflicht?

Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt mit dem Jahr zu laufen, in welchem die Erlaubnis erteilt wurde. Es spielt insoweit keine Rolle, ob die erlaubnispflichtige Tätigkeit in dem 3-Jahres-Zeitraum dauerhaft ausgeübt oder nur für ein paar Monate ausgeübt wurde.
Beispiel: Erlaubniserteilung im Jahr 2018: 1. Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2020, 2. Weiterbildungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023, usw.

Wenn ein Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder ein Weiterbildungsabschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin erworben wurde, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Welchen zeitlichen Umfang hat die Weiterbildungspflicht?

Der Umfang der Weiterbildungspflicht beträgt 20 Zeitstunden (à 60 Minuten) pro Tätigkeitsbereich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. Wenn eine Tätigkeit sowohl als Immobilienmakler als auch als Wohnimmobilienverwalter ausgeübt wird, muss die Weiterbildung in beiden Tätigkeitsbereichen absolviert werden, also insgesamt 40 Weiterbildungsstunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

Welche Inhalte umfasst die Weiterbildungspflicht?

Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildungsverpflichtung sind in Anlage 1 A MaBV (für Immobilienmakler) und Anlage 1 B (für Wohnimmobilienverwalter) geregelt. Je nach Ihrem persönlichen Weiterbildungsbedarf können Sie einzelne Themengebiete auswählen:

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, Verbraucherschutz.

In welcher Weise kann die Weiterbildung erfolgen?

Die Weiterbildung kann gem. § 15b Abs. 1 S. 3 MaBV in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im begleiteten Selbststudium ist gem. § 15b Abs. 1 S. 4 MaBV jedoch eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung notwendig.

Wie wird die Erfüllung der Weiterbildungspflicht dokumentiert?

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 über die durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen sind fünf Jahre aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde. Dasselbe gilt für die Weiterbildungsmaßnahmen der weiterbildungspflichtigen Mitarbeiter.

Wie wird die Erfüllung der Weiterbildungspflicht überprüft?

Es besteht keine Pflicht zur regelmäßigen Abgabe einer Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung gegenüber der zuständigen Erlaubnisbehörde. Die Abgabe dieser Erklärung ist nur erforderlich, wenn die Erlaubnisbehörde hierzu auffordert.

Bei der Überprüfung der Weiterbildungsverpflichtung ist eine Erklärung nach Muster der Anlage 3 der MaBV abzugeben.

Welche Folgen hat die Verletzung der Weiterbildungspflicht?

Die Nichteinhaltung der Weiterbildungs- und Nachweispflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Weiterbildungsmöglichkeiten (Seminare IHK BIZ)

https://weiterbildung.ihk-trier.de/seminare-lehrgaenge/?stichwort=Immobilien

Rechtshinweis
Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der IHK Trier für ihre Mitgliedsunternehmen. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die nur erste Hinweise enthält und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Eine anwaltliche Beratung im Einzelfall kann dadurch nicht ersetzt werden. Obwohl dieses Merkblatt mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.