

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Wirtschaftsjurist (Dipl. FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squaire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Die neuen Regelungen über die Weiterbildungspflichten für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Zum 01.08.2018 sind die Vorschriften zur Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Kraft getreten. Danach müssen erstmals bis Ende 2020 die vorgeschriebenen Nachweise erbracht werden. Im Detail sind die Bestimmungen im „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“ vom 17.10.2017, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 23.10.2017, in Kraft getreten am 01.08.2018 geregelt. Die entsprechende Rechtsverordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (Bundesdrucksache 93/18) liegt seit dem 21.03.2018 vor.

Bitte beachten Sie den Sonderhinweis für Business-Mitglieder des BVFI!

Definition „Immobilienmakler“ und „Wohnimmobilienverwalter“

Unter „Immobilienmakler“ sind all jene Personen zu verstehen, die gewerblich als Immobilienmakler tätig sind. Der Begriff „Wohnimmobilienverwalter“ umfasst sowohl den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz als auch den Mietverwalter, also den Miethausverwalter sowie auch den Sondereigentumsverwalter.

Weiterbildungspflicht

Ihre Weiterbildungspflicht können Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter auf verschiedene Weise erfüllen. Die Weiterbildung kann in Präsenzform, mit einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form, wie z.B. durch die Teilnahme an Webinaren, Vorträgen usw. erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Dadurch wird ausgeschlossen, dass zum Beispiel das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung durch den Weiterbildungsanbieter (unbegleitetes Selbststudium) gegenüber der zuständigen Behörde als Weiterbildungsmaßnahme angegeben wird.

Im Gegensatz zu den Wohnimmobilienverwaltern sind bei den Immobilienmaklern auch diejenigen von der Weiterbildungspflicht betroffen, die Verträge über gewerbliche Grundstücke oder Geschäftsräume vermitteln.

Umfang der Weiterbildungspflicht

Die sehr umfangreichen inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter entnehmen Sie bitte der Anlage.

Befreiung von der Weiterbildungspflicht

Wer wegen einer Elternzeit im gesamten Zeitraum von drei Jahren keine weiterbildungspflichtige Tätigkeit ausübt, unterliegt nicht der Weiterbildungspflicht

Keine „Alte-Hasen-Regelung“

Es gibt keine "Alte-Hasen-Regelung", wie dies ursprünglich beim Sachkundenachweis angedacht war. Auch Immobilienmakler, die bereits mehrere Jahre Berufserfahrung nachweisen können, haben die Weiterbildungspflicht zu erfüllen, unabhängig davon, wie lange sie bereits tätig sind oder über welche fachlichen Qualifikationen sie verfügen.

Späterer Beginn der Weiterbildungspflicht bei Immobilienkaufleuten und Immobilienfachwirten

Die Weiterbildungspflicht für Personen, die erfolgreich eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau oder als geprüfter Immobilienfachwirt/geprüfte Immobilienfachwirtin abgeschlossen haben, beginnt erst drei Jahre nach Aufnahme ihrer Tätigkeit.

Weiterbildungspflicht auch für beschäftigte Personen

Zur Weiterbildung verpflichtet sind auch „unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen“, auch wenn sie aufgrund ihrer Tätigkeit keine Genehmigung nach § 34c der Gewerbeordnung benötigen. Die Weiterbildung für Mitarbeiter muss dabei nicht einzeln nachgewiesen werden. Es reicht eine Bestätigung des Gewerbetreibenden, dass sich seine weiterbildungspflichtigen Beschäftigten in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraums weitergebildet haben.

Weiterbildungsumfang 20 Stunden innerhalb von drei Jahren

Vorgeschrieben ist ein Weiterbildungsumfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren. Dabei bleibt es dem Verpflichteten überlassen, wie er den vorgeschriebenen Weiterbildungsumfang von 20 Stunden innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraums aufteilt. Eine darüberhinausgehende freiwillige Weiterbildung ist selbstverständlich möglich. Allerdings können zusätzliche freiwillige Weiterbildungsstunden nicht über den dreijährigen Weiterbildungszeitraum übertragen und angerechnet werden. Wer als Verwalter und Makler tätig ist, muss für beide Tätigkeiten jeweils 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren nachweisen, also insgesamt 40 Stunden. Der Nachweis ist auch zu erbringen, wenn die Tätigkeit während des gesamten dreijährigen Zeitraums oder nur für einige Monate innerhalb dieses Zeitraums ausgeübt wurde. Der Weiterbildungsnachweis ist auch für das Kalenderjahr zu erbringen, in dem die Tätigkeit aufgenommen wurde, auch wenn die Tätigkeit nicht während des gesamten Kalenderjahres erfolgte.

Der erstmalige Nachweis ist für die Jahre 2018 bis 2020 zu erbringen.

Nachweis gegenüber der Behörde

Der zur Weiterbildung Verpflichtete hat alle drei Kalenderjahre bis zum 31. Januar des Folgejahres gegenüber der zuständigen Behörde eine Erklärung über seine Teilnahme an Weiterbildungsmaßnahmen abzugeben. Eine Vorlage der Weiterbildungsnachweise ist wegen des damit verbundenen Aufwandes nicht erforderlich. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen. (Siehe Muster im Anhang). Sie ist erstmalig zum 31. Januar 2021 für die Kalenderjahre 2018 bis 2020 abzugeben. (Ausnahme siehe oben: „Späterer Beginn der Weiterbildungspflicht bei Immobilienkaufleuten und Immobilienfachwirten“.)

Informationspflichten gegenüber Auftraggebern

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind künftig verpflichtet, ihren Auftraggebern auf Anfrage in Textform Informationen über ihre beruflichen Qualifikationen und die in den letzten drei Jahren absolvierten Weiterbildungen zukommen zu lassen. Ein Verweis auf die entsprechenden Angaben auf der Internetseite reicht hierfür aus.

Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter

Wohnimmobilienverwalter haben jetzt das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden mit einer Versicherungssumme von mindestens 500.000 Euro je Versicherungsfall und

von mindestens einer Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres nachzuweisen. Ist der Gewerbetreibende in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften als geschäftsführender Gesellschafter tätig, so muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden. Eine Beendigung der Versicherung hat die Versicherungsgesellschaft der Aufsichtsbehörde mitzuteilen.

Versicherungspflicht für Immobilienmakler

Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, Immobilienmaklern eine Versicherungspflicht aufzuerlegen. Gleichwohl sollte wegen der relativ geringen Summen ebenso eine Betriebs- und Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

Jetzt benötigen auch für Wohnimmobilienverwalter die Genehmigung nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO)

Immobilienmaklern war schon bisher die Ausübung der Tätigkeit nur dann erlaubt, wenn ihnen die Genehmigung nach § 34c der GewO erteilt wurde. Zur Ausübung der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ist künftig auch die Erlaubnis nach § 34c erforderlich. Wohnimmobilienverwalter, die vor dem 01.08.2018 Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem 01.08.2018 weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum 01.03.2019 die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zu beantragen. Entscheidend ist der Tag der Antragstellung, nicht der Erlaubniserteilung.

Vorteile für BVFI-Mitglieder

Der BVFI ermöglicht seinen Business-Mitgliedern im Rahmen ihrer Mitgliedschaft kostenlos an Weiterbildungs-Webinaren teilzunehmen. Diese finden mehrmals im Jahr statt, sodass über einen Zeitraum von drei Jahren die erforderlichen 20 Stunden abgeleistet werden können. Über die Webinar-Termine und die Themen wird im Newsletter der BVFI-Akademie informiert, ebenso werden die Zugangsdaten mitgeteilt.

Ergänzend zählen auch die Weiterbildungsmaßnahmen des BVFI, die z.B. im Rahmen des Bundeskongresses, in Tagungen oder Seminaren erfolgen.

Die Teilnahme wird vom BVFI protokolliert. Jeder Teilnehmer erhält unaufgefordert im Laufe des Dezembers eines Jahres eine Bestätigung, an welchen Weiterbildungsmaßnahmen des BVFI sie im aktuellen Jahr teilgenommen haben, sodass diese Bestätigung bis zum 31. Januar des Folgejahres der zuständigen Aufsichtsbehörde als Nachweis vorgelegt werden kann.

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

für die Kalenderjahre...

Name, Vorname, ggf. Unternehmensbezeichnung des Gewerbetreibenden		
Bei juristischen Personen: Name, Vorname des gesetzlichen Vertreters		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	
Telefon	Fax	E-Mail

Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden:

Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Inhalt, Umfang (Stunden), Weiterbildungsanbieter

Ich bestätige, dass meine nach § 34c Absatz 2a GewO weiterbildungspflichtigen Beschäftigten sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraums weitergebildet haben.

Ort, Datum, Unterschrift des Gewerbetreibenden

Anlagen

A: Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler

- 1. Kundenberatung**
 - 1.1 Serviceerwartungen des Kunden
 - 1.2 Besuchsvorbereitung/Kundengespräch/Kundensituation
 - 1.3 Kundenbetreuung
- 2. Grundlagen des Maklergeschäfts**
 - 2.1 Teilmärkte des Immobilienmarktes
 - 2.2 Preisbildung am Immobilienmarkt
 - 2.3 Objektangebot und Objektanalyse
 - 2.4 Die Wertermittlung
 - 2.5 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
 - 2.6 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
 - 2.7 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich
- 3. Rechtliche Grundlagen**
 - 3.1 Bürgerliches Gesetzbuch
 - 3.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
 - 3.1.2 Maklervertragsrecht
 - 3.1.3 Mietrecht
 - 3.1.4 Grundstückskaufvertragsrecht
 - 3.1.5 Bauträgervertragsrecht
 - 3.2 Grundbuchrecht
 - 3.3 Wohnungseigentumsgesetz
 - 3.4 Wohnungsvermittlungsgesetz
 - 3.5 Zweckentfremdungsrecht
 - 3.6 Geldwäschegesetz
 - 3.7 Makler- und Bauträgerverordnung
 - 3.8 Informationspflichten des Maklers
 - 3.8.1 Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
 - 3.8.2 Telemediengesetz
 - 3.8.3 Preisangabenverordnung
 - 3.8.4 Energieeinsparverordnung
- 4. Wettbewerbsrecht**
 - 4.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
 - 4.1.2 Unzulässige Werbung
- 5. Verbraucherschutz**
 - 5.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
 - 5.1.2 Schlichtungsstellen
 - 5.1.3 Datenschutz
- 6. Grundlagen Immobilien und Steuern**
 - 6.1 Einkommenssteuern
 - 6.2 Körperschaftssteuern
 - 6.3 Gewerbesteuer
 - 6.4 Umsatzsteuer
 - 6.5 Bewertungsgesetzabhängige Steuern
 - 6.6 Spezielle Verkehrssteuern (Grunderwerb- und Grundsteuern)

- 7. Grundlagen der Finanzierung**
- 7.1 Allgemeine Investitionsgrundlage und Finanzierungsrechnung
- 7.2 Kostenerfassung
- 7.3 Eigenkapital und Kapitaldienstfähigkeit
- 7.4 Kosten einer Finanzierung
- 7.5 Kreditsicherung und Beleihungsprüfung
- 7.6 Förderprogramme, Wohnriester
- 7.7 Absicherung des Kreditrisikos im Todesfall
- 7.8 Steuerliche Aspekte der Finanzierung

B: Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter

- 1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft**
- 1.1 Lebenszyklus der Immobilie
- 1.2 Abgrenzung Facility Management – Gebäudemanagement
- 1.3 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
- 1.4 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
- 1.5 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich

- 2. Rechtliche Grundlagen**
- 2.1 Bürgerliches Gesetzbuch
- 2.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
- 2.1.2 Mietrecht
- 2.1.3 Werkvertragsrecht
- 2.1.4 Grundstücksrecht
- 2.2 Grundbuchrecht
- 2.3 Wohnungseigentumsgesetz
- 2.4 Rechtsdienstleistungsgesetz
- 2.5 Zweckentfremdungsrecht
- 2.6 Makler- und Bauträgerverordnung
- 2.7 Betriebskostenverordnung
- 2.8 Heizkostenverordnung
- 2.9 Trinkwasserverordnung
- 2.10 Wohnflächenverordnung
- 2.11 Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts
- 2.12 Informationspflichten des Verwalters
- 2.12.1 Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
- 2.12.2 Telemediengesetz
- 2.12.3 Preisangabenverordnung
- 2.12.4 Energieeinsparverordnung

- 3. Kaufmännische Grundlagen**
- 3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen
- 3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung
- 3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen
- 3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters
- 3.2.1 Sonderumlagen/Instandhaltungsrücklage
- 3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans
- 3.2.3 Hausgeld, Mahnwesen
- 3.3 Spezielle kaufmännische Grundlagen des Mietverwalters
- 3.3.1 Rechnungswesen
- 3.3.2 Verwaltung von Konten

3.3.3 Bewirtschaftung

4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten

- 4.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
- 4.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 4.3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- 4.4 Pflichten des WEG-Verwalters
 - 4.4.1 Durchführung von Eigentümerversammlungen
 - 4.4.2 Beschlussfassung
 - 4.4.3 Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung
- 4.5 Sonstige Aufgaben des WEG-Verwalters
 - 4.5.1 Verwalterbestellung, Verwaltervertrag
 - 4.5.2 Verwaltungsbeirat
 - 4.5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
- 4.6 Objektmanagement

5. Verwaltung von Mietobjekten

- 5.1 Bewirtschaftung von Mietobjekten
- 5.2 Objektmanagement
- 5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
- 5.4 Sonstige Aufgaben des Mietverwalters
 - 5.4.1 Vermietung
 - 5.4.1.1 Mieterauswahl
 - 5.4.1.2 Ausgestaltung des Mietvertrages
 - 5.4.1.3 Mieterhöhungen und Mietsicherheiten
 - 5.4.2 Allgemeine Verwaltung der Mietwohnung
 - 5.4.2.1 Bearbeitung von Mängelanzeigen
 - 5.4.2.2 Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
 - 5.4.2.3 Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen

6. Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung

- 6.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
- 6.2 Haustechnik
- 6.3 Erkennen von Mängeln
- 6.4 Verkehrssicherungspflichten
- 6.5 Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung; modernisierende Instandhaltung
- 6.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
- 6.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
- 6.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
- 6.9 Dokumentation

7. Wettbewerbsrecht

- 8.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
- 8.1.2 Unzulässige Werbung

9. Verbraucherschutz

- 9.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
- 9.1.2 Schlichtungsstellen
- 9.1.3 Datenschutz

Helge Norbert Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall.
Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

