

## Die neue Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Zum 1. August 2018 traten neue Pflichten für die Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Kraft. Bereits bisher benötigten Immobilienmakler eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c GewO. Seit dem 1. August 2018 benötigen auch Wohnimmobilienverwalter eine solche Genehmigung. Neben der persönlichen Zuverlässigkeit und den geordneten Vermögensverhältnissen müssen diese den Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung erbringen. Die Erlaubnis musste bis zum 1. März 2019 beantragt werden.

Zudem besteht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter seit dem 1. August 2018 eine Weiterbildungsverpflichtung. Diese ergibt sich aus § 34c Abs. 2a GewO. Die Detailregelungen sind in § 15b MaBV enthalten.

### 1. Wer ist betroffen?

Von der Weiterbildungsverpflichtung sind zunächst die Immobilienmakler (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO) sowie die Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO) betroffen. Neben den selbstständigen Gewerbetreibenden sind auch die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten erfasst.

Die Weiterbildungsverpflichtung gilt seit dem 1. August 2018.

### 2. Welchen Umfang hat die Weiterbildungsverpflichtung?

Die Gewerbetreibenden und ihre Beschäftigten müssen sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterbilden. Eine darüber hinaus gehende freiwillige Weiterbildung ist selbstverständlich möglich. Der Gewerbetreibende selbst entscheidet, wie er den Umfang von 20 Stunden auf den Drei-Jahres-Zeitraum aufteilt.

### 3. Welche Maßnahmen kommen in Frage?

Die Weiterbildung kann erfolgen:

- in Präsenzform,
- in einem begleiteten Selbststudium,
- durch betriebsinterne Maßnahmen
- oder in einer anderen geeigneten Form

Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Maßnahme erforderlich.

Der Anbieter einer Weiterbildungsmaßnahme hat zudem sicherzustellen, dass die in Anlage 2 zur MaBV geregelten Qualitätsanforderungen eingehalten werden. Danach muss der Weiterbildung eine Planung zugrunde liegen, sie muss systematisch organisiert sein (z.B. muss die Anwesenheit dokumentiert sein) und die Qualität muss sichergestellt sein.

#### 4. Welche Inhalte hat die Weiterbildungspflicht?

Die möglichen Themengebiete der Weiterbildung finden sich in Anlage 1 zur MaBV. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an diesen Vorgaben auszurichten.

Die Weiterbildung muss sich dabei fachlich entsprechend an der ausgeübten Tätigkeit orientieren. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass die Weiterbildung sämtliche aufgeführten Sachgebiete umfasst.

#### 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 Informationspflichten des Verwalters
  - 2.7.1 Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
  - 2.7.2 Telemediengesetz
  - 2.7.3 Preisangabenverordnung
  - 2.7.4 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 Aufgaben des Mietverwalters
- 5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
- 5.4 Objektmanagement

### **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

## 5. Gibt es Ausnahmen von der Weiterbildungsverpflichtung?

Ausnahmen und Befreiungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Das heißt, auch zum Beispiel im Fall einer Elternzeit oder einer geringfügigen Tätigkeit in einem Jahr ist die Weiterbildung innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraums zu absolvieren.

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. Dies ist gegenüber der zuständigen Behörde zu belegen.

## 6. Was geschieht mit den Weiterbildungsnachweisen?

Die Gewerbetreibenden sind verpflichtet, Nachweise über die Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie oder ihre Beschäftigten teilgenommen haben, zu sammeln und über fünf Jahre aufzubewahren.

Die Nachweise sind zunächst nicht bei der zuständigen Erlaubnisbehörde einzureichen. Die Erlaubnisbehörde kann anordnen, dass die Gewerbetreibenden eine Erklärung nach einem vorgegebenen Muster über die Erfüllung ihrer Weiterbildungspflicht abgeben.

Diese IHK-Information wurde mit der gebotenen Sorgfalt erarbeitet. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.