

II. Verpflichtung zur Weiterbildung

Immobilienmakler sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraumes von drei Kalenderjahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem die Erlaubnis erteilt wurde oder eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch eine unmittelbar bei dem Immobilienvermittler beschäftigte Person aufgenommen wurde.

Der Weiterbildungsnachweis ist für eine angemessene Zahl von beim Immobilienvermittler beschäftigten natürlichen Personen erbracht, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung von Immobilien mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Immobilienvermittler vertreten dürfen.

Betroffener Personenkreis

Von der Verpflichtung zur Weiterbildung sind alle Immobilienvermittler sowie alle bei ihnen beschäftigten Personen, die an der Immobilienvermittlung unmittelbar mitwirken, betroffen.

Als Beschäftigte sieht man dabei Arbeitnehmer an, die einer nichtselbstständigen Tätigkeit nachgehen, d.h. unter anderem weisungsgebunden sind, der Lohnsteuerpflicht unterliegen, in den Betriebsablauf eingegliedert sind und einen Arbeitsvertrag besitzen.

„Freie Mitarbeiter“

Hiervon abzugrenzen sind etwa „freie Mitarbeiter“ des Immobilienvermittlers. Dies sind selbstständige Gewerbetreibende, die in der Regel als sogenannte „Unter- oder Zubringervermittler“ tätig werden. Diese unterliegen eigenständig allen an den Immobilienvermittler gestellten Anforderungen, unter anderem deshalb auch der Verpflichtung zur Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung und der Weiterbildungspflicht.

Handelsvertreter

Das gleiche gilt für Handelsvertreter im Sinne des § 84 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB), wenn sie Verträge selbst abschließen aufgrund einer von ihnen von einer Vertragspartei erteilten Vollmacht auf deren Namen.

Mitwirkung

Als Mitwirkung an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit versteht man

- die Erstellung von Exposés

- die Durchführung von Besichtigungsterminen
- oder die aktive Teilnahme an Kundengesprächen.

Nicht weiterbilden müssen sich demnach Angestellte, die mit reinen Hilfstätigkeiten, etwa Kopier- oder Ablagetätigkeiten betraut sind, reine Sekretariatsaufgaben erfüllen, oder ausschließlich administrativ, d. h. verwaltungsmäßig, etwa in der Buchhaltung, Datenverarbeitung oder der Personalabteilung des Immobilienvermittlungsunternehmens tätig sind.

Beginn der Weiterbildungspflicht

Für Immobilienmakler beginnt die Weiterbildungspflicht bereits mit Erlaubniserteilung, ist also unabhängig davon, ob von dieser auch Gebrauch gemacht wird und der Besitzer der Erlaubnis entsprechend gewerblich tätig ist. In letzterem Fall spricht man umgangssprachlich von einer Schubladen-erlaubnis, die erst bei Beginn des Gewerbes mit der Gewerbeanzeige sozusagen „aus der Schublade“ geholt wird.

Weiterbildungspflicht bei juristischen Personen bzw. Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit

Handelt es sich bei dem Immobilienvermittler um eine juristische Person, z.B. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Unternehmungsgesellschaft (haftungsbeschränkt), Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eingetragene Vereine, unterliegen grundsätzlich alle gesetzlichen Vertreter der jeweiligen Gesellschaftsform der Weiterbildungspflicht.

Bei einer GmbH werden dies etwa die Geschäftsführer, bei einer AG die Vorstandsmitglieder, bei der UG (haftungsbeschränkt) die Gesellschafter (maximal drei) sowie der Geschäftsführer sein.

Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (etwa Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft oder eingetragener Kaufmann) betrifft die Verpflichtung zur Weiterbildung ebenfalls alle für die jeweilige Gesellschaft handelnden Personen, wie etwa Gesellschafter oder Komplementäre und den an der Immobilienvermittlung mitwirkenden beschäftigten Personen.

Im Rechtskonstrukt einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. Kommanditgesellschaft (GmbH und Co. KG), wo der Komplementär einer KG ebenso wie der Gesellschafter einer OHG auch eine juristische Person wie z. B. GmbH sein kann, betrifft die Weiterbildungspflicht somit die Gesellschafter der GmbH, meist identisch mit den Kommanditisten, sowie, soweit vorhanden, weitere Komplementäre der Gesellschaft.

Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern kann im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die erforderliche Weiterbildung nachweisen. Allerdings darf der nicht der Weiterbildungspflicht unterliegende gesetzliche Vertreter die erlaubnispflichtige Tätigkeit, also die Immobilienvermittlung, dann auch nicht selbst durchführen. Dies müsste etwa durch einen Gesellschafterbeschluss oder im Geschäftsführervertrag geregelt sein.

Sollte es innerhalb einer Gesellschaft zu einem Wechsel der gesetzlichen Vertretung kommen, so muss der neue gesetzliche Vertreter in seiner Person die Weiterbildungsverpflichtung ebenfalls erfüllen. Kommt er etwa von einem anderen Unternehmen und hat er dort bereits Weiterbildungsmaßnahmen abgelegt, kann er die absolvierten Stunden in das neue Unternehmen einbringen. Gleiches gilt für den ausscheidenden gesetzlichen Vertreter bei Eintritt in ein neues Unternehmen.

Wohnimmobilienverwalter

Neben dem Immobilienmakler sind auch Wohnimmobilienverwalter von der Weiterbildungspflicht betroffen. Allerdings handelt es sich hier um einen völlig eigenständigen Berufszweig. Gewerbetreibende, die sowohl als Immobilienvermittler als auch als Wohnimmobilienverwalter tätig sind, sich in beiden Bereichen jeweils in einem Umfang von 20 Stunden, insgesamt also 40 Stunden, innerhalb von drei Jahren weiterbilden müssen. Gleiches gilt für die Beschäftigten die bei beiden erlaubnispflichtigen Tätigkeiten unmittelbar mitwirken.

Umfang der Weiterbildung

Der Umfang der Weiterbildung wurde auf 20 Stunden innerhalb eines Zeitraumes von drei Kalenderjahren festgelegt. Gemeint sind hier Zeitstunden von 60 Minuten und nicht etwa Schulstunden von 45 Minuten. Die zeitliche Verteilung bleibt dabei dem Immobilienvermittler überlassen.

Die geforderten Weiterbildungsstunden können in einem Kalenderjahr absolviert oder auf den gesamten Zeitraum von drei Jahren verteilt werden.

Hinweis

Der Umfang der Weiterbildung ist vollumfänglich von einer Person zu absolvieren und kann nicht etwa auf mehrere Personen aufgeteilt werden.

Beginn und Zeitraum der Weiterbildung

Die Weiterbildungsverpflichtung beginnt zum 1. Januar des Kalenderjahres, in welchem dem Immobilienvermittler die Erlaubnis zur Immobilienvermitt-

lung erteilt wurde, beziehungsweise für bei diesem beschäftigte weiterbildungspflichtige Personen, mit Beginn des Jahres, in welchem diese ihre Tätigkeit dort aufgenommen haben. Meist liegt allerdings gar kein gesamter Zeitraum von drei Jahren zu Grunde, da das Gewerbe in der Regel „unterjährig“, also im Laufe eines Jahres begonnen wird, als Beginn des Weiterbildungszeitraums jedoch trotzdem der 1. Januar des Jahres, maßgebend ist. Da das Gesetz im Jahre 2018 in Kraft getreten ist, beginnt die Weiterbildungspflicht also erstmals ab dem 1.1.2018 und endet somit nach drei Kalenderjahren mit Ablauf des Jahres 2020, zum 31.12. 2020. Eine Auskunftsbefreiung beziehungsweise Informationspflicht gegenüber den Gewerbebehörden oder den Kunden könnte somit frühestens mit Beginn des Jahres 2021 erbracht werden (siehe hierzu auch die Ausführungen zur Auskunftspflicht gegenüber Auftraggebern und Gewerbebehörden Seite 46).

Eine Sonderregelung gilt für Immobilienvermittler oder ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die erfolgreich eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau oder einen Weiterbildungsabschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin erworben haben. Hier beginnt die Weiterbildungspflicht erst drei Jahre nach dem Zeitpunkt des Erwerbs des Abschlusses (sog. „Ausbildungsbonus“). Wenn eine dieser Personen ihre Tätigkeit etwa im Jahre 2018 aufnimmt, beginnt die Verpflichtung zur Weiterbildung ab dem 1.1.2021 und endet mit Ablauf des Jahres 2023, also zum 31.12.2023. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss erst nach Aufnahme der weiterbildungspflichtigen Tätigkeit erworben wird, er muss also nicht vor oder bei Beginn der Tätigkeit vorliegen. Bei Abbruch der Ausbildung oder Nichtbestehen der Abschlussprüfung findet diese Regelung keine Anwendung.

Das Vorliegen der Voraussetzung für die zeitliche Befreiung von der Weiterbildungspflicht ist auf Nachfrage der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Übertragung der Weiterbildungspflicht auf Personen, denen die Aufsicht über die direkt mit der Vermittlung von Immobilien mitwirkenden Personen übertragen wurde (Delegation)

Grundsätzlich sind alle Personen, die im Besitz einer Erlaubnis zur Vermittlung von Immobilien nach § 34c Gewerbeordnung sind, sowie die unmittelbar bei einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden beschäftigten Personen, von der Weiterbildungspflicht betroffen.

Bei größeren Unternehmen kann es hiervon jedoch Ausnahmen geben, wenn der Weiterbildungsnachweis für eine angemessene Zahl von dem beim Unternehmen beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung mitwirkenden Per-

sonen übertragen ist und die den Immobilienvermittler vertreten dürfen. Der Immobilienvermittler, der diese Aufgabe delegiert hat, ist dann davon befreit, allerdings wiederum nur unter der Voraussetzung, dass er nicht selbst im operativen Geschäft der Immobilienvermittlung tätig ist, sondern sich ausschließlich auf andere Tätigkeiten, wie etwa Organisation und Leitung des Unternehmens, beschränkt. Auch ist die Delegation der Weiterbildungspflicht nur an solche Personen möglich, die neben ihrer Weisungsbefugnis gegenüber Mitarbeitern auch eine rechtsgeschäftlich erteilte Vertretungsbefugnis gegenüber dem Immobilienvermittler haben.

Die dem weisungsbefugten Mitarbeiter unterstellten Personen unterliegen weiterhin der Weiterbildungspflicht, wenn sich ihre Tätigkeit auf die Vermittlung von Immobilien bezieht. Eine solche Delegation käme also bei größeren Unternehmen in Betracht, wenn sich der oder die Geschäftsinhaber selbst vom operativen Geschäft der Immobilienvermittlung zurückgezogen und sich etwa auf die Organisation und Leitung des Unternehmens beschränken und den operativen Teil der Immobilienvermittlung ausschließlich von ihren Mitarbeitern durchführen lassen.

Eine solche Delegation kann auch bei juristischen Personen oder Personengesellschaften der Fall sein, wenn der Geschäftsführer einer GmbH, der Gesellschafter einer OHG oder der Komplementär einer KG sich ausschließlich auf die Leitung des Unternehmens konzentriert und seine Weiterbildungspflicht auf einen ihm gegenüber vertretungsbefugten Mitarbeiter überträgt, der gegenüber weiteren im Unternehmen beschäftigten Personen, die mit der Immobilienvermittlung betraut sind, weisungsbefugt ist.

Eine weitere Möglichkeit der Befreiung von der Weiterbildungspflicht käme etwa bei Unternehmen, welche in Form einer juristischen Person betrieben und durch natürliche Personen, also etwa die Geschäftsführer einer GmbH oder Vorstände einer AG, vertreten werden, in Frage. Sind etwa in einer GmbH drei Geschäftsführer tätig, von denen aber nur zwei das operative Geschäft, also die Immobilienvermittlung ausüben, der dritte ausschließlich rein organisatorische und innerbetriebliche Arbeiten, wie beispielsweise Buchführung, Rechnungswesen, Datenverarbeitung, Personalführung oder Leitungsfunktionen wahrnimmt, kann dieser von der Weiterbildungspflicht ausgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die beiden anderen Geschäftsführer ihrer Weiterbildungspflicht nachkommen und dies durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachgewiesen werden kann und der von der Weiterbildung Ausgenommene, nicht mit der operativen Tätigkeit der Immobilienvermittlung selbst betraut ist.

Ist ein Gewerbetreibender im Fall einer Delegation sowohl als Immobilienvermittler als auch als Wohnimmobilienverwalter tätig, könnte er, soweit die Voraussetzungen für eine Delegation vorliegen, im Rahmen dieser Delegation, die für ihn anfallenden 40 Stunden Weiterbildung auf zwei verschiedene Personen aufteilen, von denen jeder dann nur 20 Stunden, einer im Immobilienvermittlungsbereich, der andere in der Wohnimmobilienverwaltung, ableisten muss.

Wird die Weisungsbefugnis an eine Person übertragen, die gleichzeitig weiterbildungspflichtige Beschäftigte ist, besteht keine doppelte Weiterbildungspflicht von 40 Stunden, es bleibt in diesem Fall bei 20 Stunden.

Das Wichtigste in Kürze:

- Der Immobilienvermittler, der die Verpflichtung zur Weiterbildung delegiert, darf selbst nicht im operativen Tätigkeitsbereich der Immobilienvermittlung tätig sein.
- Der Mitarbeiter, an den die Verpflichtung zur Weiterbildung delegiert wurde, muss gegenüber den anderen bei der Vermittlung von Immobilien im Unternehmen mitwirkenden weiterbildungspflichtigen Personen weisungsbefugt sein.
- Zudem muss der Mitarbeiter, an den die Verpflichtung zur Weiterbildung delegiert wurde, gegenüber dem Immobilienvermittler, also demjenigen der die Aufgabe delegiert hat, vertretungsberechtigt sein.

Form und Inhalt der Weiterbildung

Die Weiterbildung kann

- in Präsenz- also Anwesenheitsseminaren
- einem begleiteten Selbststudium mit nachweisbarer Lernerfolgskontrolle durch den Weiterbildungsanbieter
- oder betriebsinternen Maßnahmen des Immobilienvermittlers erfolgen.

Auch „andere geeignete Formen“ der Weiterbildung wären zulässig, allerdings sind diese gesetzlich nicht genauer definiert, so dass auch hier die zukünftige Rechtsprechung abzuwarten ist. Gegebenenfalls wären mit dieser Formulierung möglicherweise neue Formen der Weiterbildung erfasst. Derzeit wird man sich auf die drei hier genannten Formen der Weiterbildung beschränken müssen.

Die Themenkomplexe sind vielfältig und reichen von der Kundenberatung, den Grundlagen des Maklergeschäfts, den rechtlichen Grundlagen nach BGB oder Vertragsrecht, dem Wettbewerbsrecht, dem Verbraucherschutz, Grundlagen im Immobilien- und Steuerrecht bis hin zu den Grundlagen der Finanzierung.

Serviceerwartungen des Kunden sind dabei genauso Bestandteil des Unterrichts wie etwa die Preisbildung am Immobilienmarkt, Wertermittlung von Objekten, allgemeines Vertragsrecht, Mietrecht, Grundstückskaufvertragsrecht, Grundbuchrecht, Zweckentfremdungsrecht, Telemediengesetz, Preisangabenverordnung und Energieeinsparverordnung. Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze, unzulässige Werbung sowie die Grundlagen des Verbraucherschutzes, Schlichtungsstellen und Datenschutz sind Ausbildungsthemen ebenso wie Grundlagen im Steuerrecht zu Einkommen-, Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer sowie bewertungsgesetzabhängige Steuern und spezielle Verkehrssteuern wie Grunderwerb- und Grundsteuern. Weiters Grundlagen der Finanzierung, von der allgemeinen Investitionsgrundlage und Finanzierungsrechnung über Kostenerfassung, Eigenkapital und Kapitaldienstfähigkeit bis hin zu Förderprogrammen und steuerlichen Aspekten der Finanzierung.

Siehe hierzu auch die in der Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 MaBV aufgeführten inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler Seite 67.

Dem Immobilienvermittler steht es frei, sich aus der Vielzahl der Themenbereiche, von denen oben nur ein geringer Teil angeführt wurde, die für ihn interessantesten oder am Lohnendsten erscheinenden Kurse herauszusuchen und seine Stunden dabei zeitlich wie themenbezogen frei zu verteilen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, sich 20 Stunden lang nur auf ein Schwerpunktthema zu konzentrieren.

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung.

Sammlung und Aufbewahrung von Nachweisen und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen

Die zur Weiterbildung verpflichteten Immobilienvermittler 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:

- Name und Vorname des Immobilienvermittlers oder der Beschäftigten,
- Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme
- Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.

Diese 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. Endet eine Weiterbildungsmaßnahme im Jahre 2019, sind die Nachweise und Unterlagen darüber bis Ende 2024 aufzubewahren.

Auskunftspflicht über die Weiterbildung gegenüber den zuständigen Behörden

Eine Pflicht des Immobilienvermittlers zur regelmäßigen Vorlage von Nachweisen oder einer Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht gegenüber den zuständigen Gewerbebehörden besteht nicht. Allerdings kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche, also ohne Ersatz von hierfür anfallenden Aufwendungen, Erklärung über die Einhaltung der Weiterbildungspflicht für ihn und seine weiterbildungspflichtigen Beschäftigten abgibt. Zuständige Behörde ist die Gewerbebehörde in deren Zuständigkeitsbereich der Immobilienvermittler sein Gewerbe angemeldet hat oder, sollte er nicht tätig sein, die Gewerbebehörde, bei welcher er seine Immobilienvermittlungserlaubnis beantragt hat.

Die Erklärung sollte grundsätzlich alle weiterbildungspflichtigen Beschäftigten umfassen, welche im jeweiligen Weiterbildungszeitraum für das Unternehmen tätig waren, also auch bereits ausgeschiedene Mitarbeiter.

Die Erklärung kann elektronisch übermittelt werden.

Siehe hierzu das Musterformular zur Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung Seite 30.

Hinweis

An einen bestimmten Stichtag zur Anordnung über die Vorlage der Erklärung ist die Gewerbebehörde nicht gebunden.

Es besteht eine Verpflichtung des Immobilienvermittlers, unentgeltlich mündliche und schriftliche Auskünfte gegenüber der zuständigen Gewerbebehörde zu geben. Die Behörde ist berechtigt anzuordnen, dass der Immobilienvermittler die zu sammelnden Nachweise und Unterlagen über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht vorlegt. Ein Muster hierzu ist auf Seite 30 abgedruckt.

Auskunftspflicht gegenüber Auftraggebern über fachliche Qualifikation und Weiterbildung

Auf Anfrage des Auftraggebers des Maklers hat der Immobilienvermittler diesem unverzüglich, also ohne schuldhaftes Verzögerung, Angaben über seine berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalen-

der Jahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen zu machen. Sofern er in der Immobilienvermittlung Beschäftigte hat, sind diese Angaben auch für die Beschäftigten zu machen.

Soweit der Immobilienvermittler im Internet eine eigene Homepage besitzt, können diese Angaben auch durch Verweis auf die Internetseite des Immobilienvermittlers erfolgen. Ist der Auftraggeber eine natürliche Person, kann dieser die Übermittlung der Angaben in der Amtssprache eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verlangen, wenn er in diesem Mitgliedstaat oder Vertragsstaat seinen Wohnsitz hat.

Anbieter von Weiterbildungsmaßnahmen

Eine zentrale Institution für Weiterbildungen gibt es nicht. Anbieter von Weiterbildungsmaßnahmen für Immobilienvermittler müssen weder zertifiziert noch staatlich anerkannt sein. Allerdings muss der Anbieter sicherstellen, dass die an ihn gesetzlich gestellten Anforderungen hinsichtlich der Qualität der Weiterbildungsmaßnahme in Bezug auf Planung, systematische Organisation und Sicherstellung der Qualität der Personen, welche die Weiterbildungsmaßnahmen durchführen, erfüllt sind.

Der Immobilienvermittler kann sich an einen Verband aus der Immobilienbranche oder private Anbieter wenden. Auch Weiterbildungskurse bei den örtlichen Volkshochschulen können angerechnet werden, wenn die gesetzlichen Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme erfüllt werden.

Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme

Einer Weiterbildungsmaßnahme muss eine Planung zugrunde liegen, sie muss systematisch organisiert und die Qualität derjenigen, die die Weiterbildung durchführen, muss sichergestellt sein.

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 erwerbbaeren 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 Durchführung der Weiterbildung

Für diejenigen, die die Weiterbildungsmaßnahme durchführen, liegen Anforderungsprofile vor.

Systematische Prozesse stellen die Einhaltung dieser Anforderungen sicher.

Kosten der Weiterbildung

Je nach Form der Weiterbildung können die Kosten unterschiedlich hoch ausfallen und dürften in der günstigsten Variante mit etwa 1.000 € für 20 Stunden beginnen, können aber auch in einen höheren vierstelligen Bereich vorrücken. Als berufliche Fort- und Weiterbildungsmaßnahme sind diese Kosten als Werbungskosten steuerlich absetzbar.

Hinweis

Ein Verstoß gegen die Weiterbildungspflicht stellt selbst keinen Ordnungswidrigkeitstatbestand dar. Dieser kann sich aber ergeben, wenn der Immobilienvermittler seinem Auftraggeber keine Angaben über berufsspezifische Qualifikationen oder die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen von sich oder seinen weiterbildungspflichtigen Mitarbeitern macht oder machen kann. Ebenso kann sich eine Ordnungswidrigkeit ergeben, wenn der Immobilienvermittler einer Anordnung der zuständigen Gewerbebehörde zur Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren für sich oder seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten nicht nachkommt oder nachkommen kann.

Ebenso liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn der Immobilienvermittler Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen für sich oder seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten nicht sammelt oder fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger in seinen Geschäftsräumen aufbewahrt.

Das Wichtigste in Kürze:

- Immobilienmakler müssen sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraumes von drei Kalenderjahren weiterbilden.
- Dies gilt auch für die im Betrieb beschäftigten Personen, die an der Immobilienvermittlung unmittelbar mitwirken.
- Die Weiterbildungspflicht besteht ab Erlaubniserteilung und ist unabhängig davon, ob das Gewerbe auch tatsächlich ausgeübt wird.
- Bei Personengesellschaften oder juristischen Personen betrifft die Weiterbildungspflicht alle gesetzlichen Vertreter der jeweiligen Gesellschaftsform.
- Bei größeren Unternehmen besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die Verpflichtung zu Weiterbildung auf andere im Betrieb beschäftigte Personen zu übertragen beziehungsweise zu delegieren (Delegation).
- Für Immobilienmakler, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt/-wirtin sind, beginnt die Weiterbildungspflicht drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.
- Die Weiterbildung kann in Präsenz-, also Anwesenheitsseminaren, einem begleiteten Selbststudium, betriebsinternen Maßnahmen des Immobilienmaklers oder in anderer geeigneter Form erfolgen, soweit diese dabei den gesetzlich vorgegebenen inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler entspricht.
- Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen sind zu sammeln und fünf Jahre aufzubewahren.
- Eine Verpflichtung zur Vorlage der Nachweise über die Weiterbildungspflicht an die Behörde besteht nicht, allerdings kann diese im Einzelfall eine solche Vorlage anordnen.
- Auf Anfrage hat der Immobilienmakler seinem Auftraggeber Auskünfte über die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen für sich oder seine im Betrieb beschäftigten Personen anzugeben. Anbieter von Weiterbildungsmaßnahmen können Verbände der Immobilienbranche oder auch private Anbieter sein, soweit sie über die entsprechenden gesetzlichen Qualifikationsanforderungen verfügen.
- Die Verpflichtung zur Weiterbildung gilt grundsätzlich auch für freie Mitarbeiter oder Handelsvertreter nach § 84 Abs. 1 Handelsgesetzbuch, soweit sie für einen Immobilienmakler tätig werden. Ebenso für Immobilienverwalter, wenn diese zusätzlich im Immobilienbereich tätig werden.