



Weiterbildungspflicht für Makler und Verwalter: Belastung oder Chance?

Zum 01.08.2018 wird in Deutschland eine Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eingeführt. Was kommt dadurch konkret auf die Branchenteilnehmer zu? Und ist die Pflicht zur Weiterbildung insgesamt eher eine Belastung oder eine Chance?

Zum 01.08.2018 gibt es wichtige Änderungen im Berufsleben der Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter. Die Berufszulassung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter und Mietverwalter wird neu geregelt, bzw. für Wohnimmobilienverwalter erstmals eingeführt. Um eine Erlaubnis nach §34c GewO zu erhalten, müssen zukünftig eine persönliche Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse nachgewiesen werden. Wohnungseigentümergeinschaften, welche nur die eigene Verwaltung ihrer WEG in Eigenregie regeln, werden nach derzeitiger Einschätzung eher nicht unter die neuen Regelungen fallen, da hier unterstellt wird, dass es um die Verwaltung des eigenen Vermögens geht.

20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren

Für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter hat dies zur Folge, dass in Zukunft eine so genannte Weiterbildungspflicht eingeführt wird. Hier geht es um 20 Zeitstunden Weiterbildung innerhalb von drei Jahren. Gleiches gilt im Übrigen auch für erlaubnispflichtige Tätigkeiten von mitwirkenden Mitarbeitern. Die Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) regelt die Nachweispflicht, welche gegenüber Behörden nach-

zuweisen ist, ebenso wie die Informationspflicht gegenüber Auftraggebern. Gleiches gilt auch für befristete Ausnahmeregelungen von der Weiterbildungspflicht in den ersten drei Jahren nach Aufnahme der Tätigkeit. Verstöße gegen die Nachweispflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Übergangsfrist zur Beantragung einer Erlaubnis für Wohnimmobilienverwalter, die am Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes tätig sind, läuft bis zum 01.03.2019.

Berufshaftpflichtversicherung erforderlich

Zentraler Bestandteil der neuen Regeln ist eine Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter, die eine Mindestsumme von 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall sowie 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres umfasst. Der wohl bedeutendste Punkt der Neuregelungen ist die Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter und der entsprechende Nachweis darüber. Der Gesetzgeber lässt hier mehrere Möglichkeiten zu. Eine Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleitenden Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist jedoch eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch



Von Burkhard Bennewirtz, Dozent für Aus- und Weiterbildung im Finanzmarkt und Trainer der Deutsche Makler Akademie

einen Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Selbstverständlich muss ein Anbieter die Qualität und Anforderungen der Weiterbildungsmaßnahme einhalten.

Nachweispflicht der Weiterbildung

Alle zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden haben Nachweise zu sammeln, welche Weiterbildungsmaßnahmen genutzt wurden. Gleiches gilt für zur Weiterbildung verpflichtete Beschäftigte. Gegenüber der zuständigen Behörde muss unaufgefordert bis spätestens zum 31.01. eines jeden Kalenderjahres, erstmalig zum 31.01.2020, eine Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht im vergangenen Kalenderjahr abgegeben werden. Erlaubt ist hierfür auch eine elektronische Meldung.

Der Erwerb eines Abschlusses als Immobilienkaufmann oder eines Weiterbildungsabschlusses als geprüfter Immobilienfachwirt gilt als Weiterbildung. Die Pflicht zur Weiterbildung beginnt hier drei Jahre nach Erwerb des Abschlusses. Sämtliche Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Frist zur Aufbewahrung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme erfolgreich durchgeführt wurde. Wer die Erklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Regulierung bietet auch Chancen

Eine Regulierung des Marktes durch die Politik war sicherlich überfällig und wie immer kann sich jeder Betroffene darüber streiten, was nun richtig ist oder nicht. In einem stabilen und boomenden Immobilienmarkt wie in Deutschland bietet sie jedoch neben den Verpflichtungen auch eine Reihe an Chancen. Es ist davon auszugehen, dass alle Gewerbetreibenden, die diesen Markt als Berufsfeld ansehen und nicht nur den Boom des Betongoldes „mitnehmen“ wollen, weitere Schritte zur ordentlichen Regulierung des Marktes begrüßen werden. Die langjährigen Mitstreiter des Immobilienmarktes wissen nur zu gut, dass es neben goldenen Jahren auch magere Jahre gibt.

Ein regulierter Markt, der Trittbrettfahrer verhindert oder es diesen zumindest deutlich schwerer macht, nur mal eben möglichst viele Euro abzugreifen und bei Abschwächung des Marktes die ordentlich Berufstätigen zurück zu lassen, sollte im Sinne aller seriösen Gewerbetreibenden sein. In Anbetracht hervorragender Möglichkeiten im deutschen Immobilienmarkt für die kommenden Jahre stellt die Neuregelung einerseits sicherlich eine Umgewöhnung dar. Sie bietet auf der anderen Seite jedoch auch die Möglichkeit, sich durch fachgerechte Weiterbildung und weiterhin hohe Qualität im Markt gezielt zu positionieren und auch Marktanteile auszubauen.

Weiterbildungsanbieter reagiert

Aus diesem Grund hat sich die Deutsche Makler Akademie (DMA) dazu entschlossen, erstmals die zertifizierten Lehrgänge Immobilienmakler/-in (IHK) und Immobilienfachwirt/-in (IHK) in ihr Bildungsprogramm 2018 aufzunehmen. Diese wenden sich sowohl an Einsteiger und Aufsteiger sowie an „alte Hasen“. Auch zahlreiche Fachseminare, etwa zum Baurecht, zur Immobilienbewertung oder zur KfW-Förderung, sind neu und können im Rahmen der 20 Zeitstunden Weiterbildung angerechnet werden. Es stehen sowohl Präsenzseminare als auch ortsunabhängige Webinare zur Verfügung. ■