
Verwaltungspraxis

Andre Jahns*

Die Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter

Auch wenn die Corona-Pandemie die Tätigkeit der Miet- und WEG-Verwalter stark beeinflusst hat – eines bleibt nach dem derzeitigen Stand unverändert: Am 31.12.2020 endet der erste Weiterbildungszeitraum für Wohnimmobilienverwalter. Es ist daher für jedes Verwaltungsunternehmen höchste Zeit, sich mit den geltenden Vorschriften auseinanderzusetzen. Dabei möchte der Beitrag helfen.

1. Grundlage der Weiterbildungspflicht im Überblick

Nach dem am 1.8.2018 in Kraft getretenen Gesetz unterliegen gem. § 34 c IIa 1 GewO der Weiterbildungspflicht:

- Gewerbetreibende, die eine Erlaubnis nach § 34 c I 1 Nr. 4 GewO besitzen (Wohnimmobilienverwalter) und
- die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit des Gewerbetreibenden mitwirkenden Beschäftigten.

Daraus folgt zunächst einmal, dass *jeder, der eine Gewerbeerlaubnis als Wohnimmobilienverwalter hat, grundsätzlich auch zur Weiterbildung verpflichtet ist*. Die Weiterbildungsverpflichtung gilt für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34 c I 1 Nr. 4 GewO auch dann, wenn von der Erlaubnis kein Gebrauch gemacht wird, weil der Inhaber derzeit nicht gewerblich tätig ist. Nur ein Verzicht auf die Gewerbeerlaubnis führt zum Ende der Weiterbildungspflicht.

Die Weiterbildungspflicht hat zum Inhalt, dass sich die zur Weiterbildung Verpflichteten in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren (Weiterbildungszeitraum) weiterzubilden haben.

2. Die zur Weiterbildung Verpflichteten

Wie eingangs dargestellt, unterscheidet das Gesetz zwischen den Gewerbetreibenden und den „mitwirkenden Beschäftigten“.

a) Gewerbetreibende

Die Pflicht zur Weiterbildung trifft zunächst den Gewerbetreibenden:

- Einzelunternehmen: Gewerbetreibender
- OHG: Gesellschafter
- KG: Komplementäre

Bei juristischen Personen trifft die Pflicht die gesetzlichen Vertreter:

- GmbH: Geschäftsführer
- GmbH & Co. KG: Geschäftsführer der Komplementär-GmbH
- AG: Vorstände

Der zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende bzw. gesetzliche Vertreter eines Gewerbetreibenden in der Rechtsform einer juristischen Person kann die Pflicht gem. § 34 c IIa 3 GewO unter folgenden Voraussetzungen auf nachgeordnete Beschäftigte delegieren:

- der Mitarbeiter muss gegenüber den weiteren Beschäftigten, die eine Tätigkeit im Bereich der Wohnimmobilienverwaltung ausüben, weisungsbefugt sein (zB Abteilungsleiter);
- der Mitarbeiter muss den Gewerbetreibenden vertreten dürfen (Prokura oder Handlungsvollmacht);
- es muss eine „angemessene Zahl“ an entsprechenden Mitarbeitern vorhanden sein, wobei im Gesetz nicht erläutert wird, was „angemessen“ heißt.

Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern sind alle zur Weiterbildung verpflichtet. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der betreffende gesetzliche Vertreter

* Der Autor ist geschäftsführender Gesellschafter einer Hausverwaltung mit Sitz in Wolfenbüttel und Vorsitzender des VDIV Niedersachsen / Bremen e. V.

nachweislich nicht als Wohnimmobilienverwalter tätig ist. Dieses kann zB durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachgewiesen werden.

Unzulässig ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht auf nachgeordnete Beschäftigte aber dann, wenn eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder als gesetzlicher Vertreter eines Gewerbetreibenden in der Rechtsform einer juristischen Person *selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit befasst ist*.

Kurz gesagt: „Wer selbst verwaltet, muss sich fortbilden.“

b) Beschäftigte

Die Pflicht zur Weiterbildung trifft auch die Beschäftigten des Gewerbetreibenden, die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken. Das sind alle Mitarbeiter, die Tätigkeiten ausführen, die *typisch für die Wohnimmobilienverwaltung* sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Hauptbeschäftigung oder um Teilzeitkräfte/Minijobber handelt. Auch ist nicht die Arbeitsplatzbeschreibung im Arbeitsvertrag, sondern die tatsächliche Handhabung im Betrieb maßgeblich. Im Interesse des vom Gesetzgeber beabsichtigten Verbraucherschutzes ist die verlangte „unmittelbare Mitwirkung“ bei der Wohnimmobilienverwaltung weit zu verstehen. Erfasst sind alle Mitarbeiter, die mündlich, schriftlich (auch elektronisch) oder auf sonstige Weise administrativ unmittelbar an der Verwaltung mitwirken, auch wenn sie dabei einen Hauptverwalter lediglich unterstützen oder untergeordnete Verwaltungsleistungen erbringen.

Beispiele aus dem Bereich der Mietenverwaltung: Abschluss von Mietverträgen für den Vermieter; Abwicklung, Betreuung und Verwaltung der Mietverhältnisse; Abrechnung von Neben- und Verbrauchskosten und von Kautionszahlungen; Organisation und Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Beispiele aus dem Bereich der WEG-Verwaltung: Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen; Einberufung und Leitung von Eigentümersammlungen; Organisation und Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; kurz: Mitwirkung bei allen Aufgaben, die der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat.

Nicht unter die Weiterbildungspflicht fallen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zur Wohnimmobilienverwaltung ausüben (zB Sekretariatsaufgaben, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung des Gewerbetreibenden, Reinigungskraft im Büro des Gewerbetreibenden).

Für die Frage, ob ein Mitarbeiter weiterbildungspflichtig ist, ist ausschließlich maßgebend, ob der Mitarbeiter *irgendeine Tätigkeit im Zusammenhang mit der Wohnimmobilienverwaltung erbringt*. Es ist nicht notwendig, dass der Mitarbeiter als „Objektbetreuer“ (mit Kundenkontakt) tätig ist. Von der Weiterbildung ausgenommen sind nur Mitarbeiter, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zur Wohnimmobilienverwaltung ausüben.

Bei Mitarbeitern besteht keine Möglichkeit, die Weiterbildungspflicht zu delegieren.

c) Befreiung von der Weiterbildungspflicht

Ausnahmsweise keine Weiterbildungspflicht hat ein Beschäftigter dann, wenn er *im gesamten* jeweiligen Weiterbildungszeitraum keine erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt hat.

Beispiel: Ein Beschäftigter befindet sich während seines gesamten individuellen Weiterbildungszeitraums in Elternzeit.

Da dann während des Weiterbildungszeitraums keine erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt wurde, besteht auch keine Weiterbildungspflicht. Anders aber dann, wenn die Elternzeit nicht den gesamten Weiterbildungszeitraum umfasst: Auch wenn nur kurz während des Weiterbildungszeitraums gearbeitet wurde, gilt *die volle Weiterbildungspflicht*. Das kann zu Härten führen und man wird sehen, ob die Gerichte hier nicht doch zu einer anderen, elternfreundlicheren Auslegung des Gesetzes gelangen.

Weitere Besonderheiten gelten für *Immobilienkaufleute und Geprüfte Immobilienfachwirte*: Gem. § 15 b I 5 MaBV gilt der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt als Weiterbildung. Während der Ausbildung/Weiterbildung müssen daher keine weiteren Weiterbildungsmaßnahmen absolviert werden. Dies gilt auch dann, wenn die Aus- oder Weiterbildung am Ende abgebrochen oder die Abschlussprüfung nicht bestanden wird.

Darüber hinaus gilt gem. § 15 b IV MaBV, dass die Pflicht zur Weiterbildung *drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses* beginnt. Das gilt auch dann, wenn der Abschluss erst nach Aufnahme der weiterbildungspflichtigen Tätigkeit erworben wird. In diesem Fall beginnt für den Beschäftigten ein neuer individueller Weiterbildungszeitraum. Bei Abbruch der Aus- oder Weiterbildung oder Nichtbestehen der Abschlussprüfung findet § 15 b IV MaBV keine Anwendung.

Beispiel: Datum des Abschlusses am 20.5.2017. Beginn der Weiterbildungspflicht damit am 21.5.2020. Der erste Weiterbildungszeitraum umfasst dann die Kalenderjahre 2020 bis 2022.

3. Ausnahme von der Erlaubnis- und damit auch von der Weiterbildungspflicht

Neben den bereits genannten Ausnahmen unterliegen die in § 34 c V GewO genannten Gewerbetreibenden, zB Kreditinstitute, Kapitalverwaltungsgesellschaften iSd § 20 I KAG, nicht der Weiterbildungspflicht, da diese auch keine Erlaubnis iSv § 34 c I 1 Nr. 4 GewO benötigen. Dieses gilt auch für die Beschäftigten dieser Gewerbetreibenden.

4. Beginn der Weiterbildungspflicht

Die Weiterbildungspflicht von 20 Stunden ist jeweils innerhalb eines Weiterbildungszeitraums von drei Kalenderjahren zu erfüllen. Jeder Weiterbildungszeitraum beginnt am 1.1. und dauert bis zum 31.12. des übernächsten Jahres.

Zu beachten ist, dass der jeweils drei Kalenderjahre umfassende Weiterbildungszeitraum *für jeden Gewerbetreibenden und jeden Beschäftigten individuell berechnet* werden muss, je nachdem, wann die Weiterbildungspflicht eingetreten ist. Unabhängig vom genauen Tag der Erteilung der Gewerbeerlaubnis bzw. des Beginns der weiterbildungspflichtigen Tätigkeit fängt der Weiterbildungszeitraum am 1.1. des betreffenden Jahres an zu laufen, weil das Gesetz auf das Kalenderjahr abstellt.

a) Gewerbetreibende

Für Gewerbetreibende (bzw. für die gesetzlichen Vertreter bei Gewerbetreibenden in der Rechtsform einer juristischen Person) beginnt der Weiterbildungszeitraum gem. § 34 c IIa 2 Nr. 1 GewO am 1.1. des Kalenderjahres, in dem die Gewerbeerlaubnis erteilt wurde.

Für Gewerbetreibende, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes am 1.8.2018 bereits als Wohnimmobilienverwalter tätig waren, begann der erste Weiterbildungszeitraum am 1.1.2018. Damit läuft der erste Weiterbildungszeitraum am 31.12.2020 ab.

Auch für Gewerbetreibende, die auf Grund der *Übergangsfrist* in § 161 GewO die Gewerbeerlaubnis *erst im Jahr 2019 beantragt* und erhalten haben, begann der erste Weiterbildungszeitraum am 1.1.2018.

b) Beschäftigte

Bei Beschäftigten beginnt die Weiterbildungspflicht am 01.01. des Kalenderjahres, in dem erstmalig die zur Weiterbildungspflicht führende Beschäftigung aufgenommen wird. Auf Grund der individuellen Berechnung des Weiterbildungszeitraums für jeden Beschäftigten, kann der Weiterbildungszeitraum von dem des Gewerbetreibenden und anderer Beschäftigter abweichen. Auch bei einem Arbeitgeberwechsel läuft der individuelle Weiterbildungszeitraum weiter; die im laufenden Weiterbildungszeitraum bereits absolvierten Weiterbildungsstunden können zum neuen Arbeitgeber mitgenommen werden.

5. Umfang der Weiterbildungspflicht

Der Umfang der Weiterbildungspflicht beträgt 20 Stunden innerhalb des individuellen Weiterbildungszeitraums. Die zeitliche Verteilung innerhalb des dreijährigen Zeitraums bleibt dem Gewerbetreibenden überlassen: Es können alle Weiterbildungsstunden in einem Kalenderjahr absolviert oder die 20 Stunden über den Zeitraum verteilt werden. Sofern bei Beschäftigten eine Weiterbildungspflicht besteht, beträgt diese immer 20 Stunden – auch wenn der Beschäftigte zB nur ein Minijobber mit wenigen Arbeitsstunden ist.

Es ist *nicht möglich* „Überstunden“ aus einem Weiterbildungszeitraum in einen anderen Weiterbildungszeitraum *zu übertragen*.

Weiterbildungsmaßnahmen, die im Kalenderjahr 2018 vor Inkrafttreten des Gesetzes am 1.8.2018 absolviert wurden, *können angerechnet werden*, wenn die Anforderungen gemäß den Anlagen 1 und 2 zur MaBV, die bereits seit Ende 2017 im Entwurf vorlagen, berücksichtigt wurden.

6. Art der Weiterbildung

Die Weiterbildung kann gem. § 15 b I 3 MaBV in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder „in einer anderen geeigneten Form“ erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Damit wird ausgeschlossen, dass zB das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt wird.

Anforderungen an die Anbieter von Weiterbildungen ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 zur MaBV.

7. Nachweis der Weiterbildung

Eine Pflicht des Gewerbetreibenden zur regelmäßigen Vorlage von Nachweisen oder einer Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht besteht nicht. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann gem. § 15 b III MaBV gegenüber dem Gewerbetreibenden anordnen, eine unentgeltliche Erklärung nach dem Muster der Anlage 3 zur MaBV über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen

drei Kalenderjahren abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch eingereicht werden. Darüber hinaus kann die Behörde anordnen, dass der Gewerbetreibende die nach § 15 b II GewO zu sammelnden Nachweise und Unterlagen über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht vorlegt (§ 29 I GewO).

Die Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen müssen gem. § 15 b II 3 MaBV fünf Jahre aufbewahrt werden. Die Frist beginnt am Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

Beispiel: Durchführung der Weiterbildungsmaßnahme am 31.8.2020. Die Teilnahmebestätigung muss bis zum 31.12.2025 aufbewahrt werden, da die Aufbewahrungsfrist mit Ende des Jahres 2020 zu laufen beginnt, dh am 1.1.2021.

Die Unterlagen müssen auf einem dauerhaften Datenträger (zB Papier, USB-Stick, CD-ROM, DVD, E-Mail, Speicherkarten, Computerfestplatte) in den Geschäftsräumen des Gewerbetreibenden aufbewahrt werden.

Die Abgabe der Erklärung kann erstmals nach Ablauf des Kalenderjahres 2020 für den dreijährigen Weiterbildungszeitraum 2018 bis 2020 angeordnet werden, sofern der Gewerbetreibende unter die Übergangsregelung nach § 161 GewO fällt oder die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter im Kalenderjahr 2018 erhalten hat.

Die Erklärung des Gewerbetreibenden muss auch alle weiterbildungspflichtigen Mitarbeiter umfassen, die im jeweiligen Weiterbildungszeitraum im Unternehmen beschäftigt waren, *also auch ausgeschiedene Beschäftigte*.

Bei einem den Arbeitgeber wechselnden Beschäftigten hat der ehemalige Arbeitgeber dem ausscheidenden Mitarbeiter die entsprechenden Teilnahmebestätigungen/Weiterbildungszertifikate auszuhändigen. Der Beschäftigte hat diese seinem neuen Arbeitgeber zu übergeben. Der ehemalige Arbeitgeber sollte die Bestätigungen und Zertifikate kopieren und archivieren, damit er bei Bedarf noch entsprechende Nachweise gegenüber der Behörde führen kann.

8. Information über Weiterbildung

Gem. § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV haben Gewerbetreibende auf Anfrage ihres Auftraggebers unverzüglich Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Jahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen zu machen. Diese Pflicht schließt auch entsprechende Angaben für die bei der Wohnimmobilienverwaltung mitwirkenden Beschäftigten ein. Damit soll der Auftraggeber die Möglichkeit erhalten zu prüfen, ob der Verwalter seiner Fortbildungspflicht nachkommt.

Für den Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung ist ungeklärt, wer als Auftraggeber anzusehen ist, da der Vertragspartner des gewerbetreibenden Verwalters die Wohnungseigentümergeinschaft ist. Diese wiederum wird durch den Verwalter vertreten. Daher empfiehlt es sich, die entsprechenden Angaben gem. § 11 Satz 2 MaBV auf der Homepage zugänglich zu machen.

9. Doppelte Pflicht: Wohnimmobilienverwalter und Makler

Wer als Gewerbetreibender gleichzeitig als Wohnimmobilienverwalter iSv § 34 c I 1 Nr. 4 GewO und als Makler iSv § 34 c I 1 Nr. 1 GewO tätig ist, hat für beide Tätigkeitsbereiche eine eigene Weiterbildungsverpflichtung in Höhe von 20 Stunden je Weiterbildungszeitraum. Entsprechendes gilt für die Beschäftigten. ■