FLOWFACT

WEITERBILDUNGS-VERPFLICHTUNG

Für ImmobilienmaklerInnen und WohnimmobilienverwalterInnen

Autor:
Sven Johns

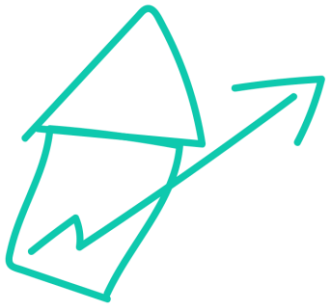
Veröffentlicht von:
Datenschutz+Immobilien-POLICE
www.datenschutz.immobilien

Zeit für Pflichtschulungen und Weiterbildung im Home-Office

Die Nachwirkungen der Corona-Krise führen dazu, dass in den Unternehmen die Prioritäten neu gesetzt werden. Es ist die Zeit sich um die strategische Ausrichtung des Büros kümmern, um die Werbung und den Content Ihrer Webseite zu überdenken, die Homepage zu überarbeiten und nach Möglichkeit gestärkt aus der Krise hervorzugehen.

Unsere Anregung an Sie: erledigen Sie die Pflichtaufgaben jedes Immobilienbüros des Jahres 2022 in diesen Tagen und Wochen. Dazu zählen die Pflichtschulungen nach DSGVO und nach GwG sowie die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung für sich selbst und alle MitarbeiterInnen im Unternehmen. Wir haben viele neue Webinartermine zusammengestellt und ermöglichen Ihnen die Erfüllung der Weiterbildung und der Pflichtschulungen am eigenen Rechner und im Home-Office.

Alle Termine und Anmeldungen finden Sie unter
www.datenschutz.immobilien



Unsere Webinare: Experten arbeiten für Sie

Sven Johns und viele weitere Experten aus der Immobilienwirtschaft erwarten Sie in den Webinaren, Video-Tutorials sowie in den Sprechstunden, um Ihre Fragen zu beantworten. Die Teilnahme ist Ihnen bequem von überall aus möglich.

RECHTSFRAGEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Rechtstipps zum neuen Maklerrecht

Das neue Maklerrecht im Überblick – So gehen Sie mit den neuen Anforderungen richtig um

Diese Webinarserie behandelt aktuelle und spannende Themen aus der Immobilienbranche. Rechtsanwalt Sven Johns ist seit über 20 Jahren Experte bei Rechtsfragen rund um die Immobilie.

Zum Live-Webinar anmelden

IMMOBILIENEINKAUF MIT GEORG ORTNER

Besichtigung Online oder Offline?

Immobilienprofi und Fachbuchautor Georg Ortner begeistert sein Publikum wie kein Zweiter der Branche. Sein Credo: Menschen wollen nichts verkauft bekommen. Sie wollen kaufen.

Zum Live-Webinar anmelden

Sichern Sie sich jetzt einen der begehrten Plätze für die FLOWFACT Live-Webinare in Echtzeit unter: www.flowfact.de/webinare

Wer benötigt eine Gewerbeerlaubnis?

- ImmobilienmaklerInnen (es ändert sich bei der Gewerbeerlaubnis nichts)
- WohnimmobilienverwalterInnen müssen (neu) eine Gewerbeerlaubnis haben
- alle WohnimmobilienverwalterInnen, die seit 01.08.2018 neu ihre Tätigkeit aufnehmen, müssen sofort eine Erlaubnis beantragen

Der neue § 34 c GewO

§ 34c GewO - Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter

(1) 1 Wer gewerbsmäßig

1. den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,

2. den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,

3. (...)

4. das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten (Wohnimmobilienverwalter) will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. 2 Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit oder der Auftraggeber erforderlich ist; unter denselben Voraussetzungen sind auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

Versicherungspflicht für Verwalter?

§ 15 MaBV Umfang der Versicherung

(1) Die nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO für einen Wohnimmobilienverwalter vorgesehene Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.

(2) Die Mindestversicherungssumme beträgt 500 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 000 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres.

Die neue Weiterbildungsverpflichtung

Worum geht es?

- Gewerbeerlaubnis (wer, wann, wer?)
- Anforderungen des Gewerberechts an die Unternehmen
- Versicherungspflicht (für VerwalterInnen)
- Weiterbildungsverpflichtung
- innerhalb von 3 Jahren (für wen?)
- Nachweis der Weiterbildung (Welche Angebote)?
- Welche Inhalte?

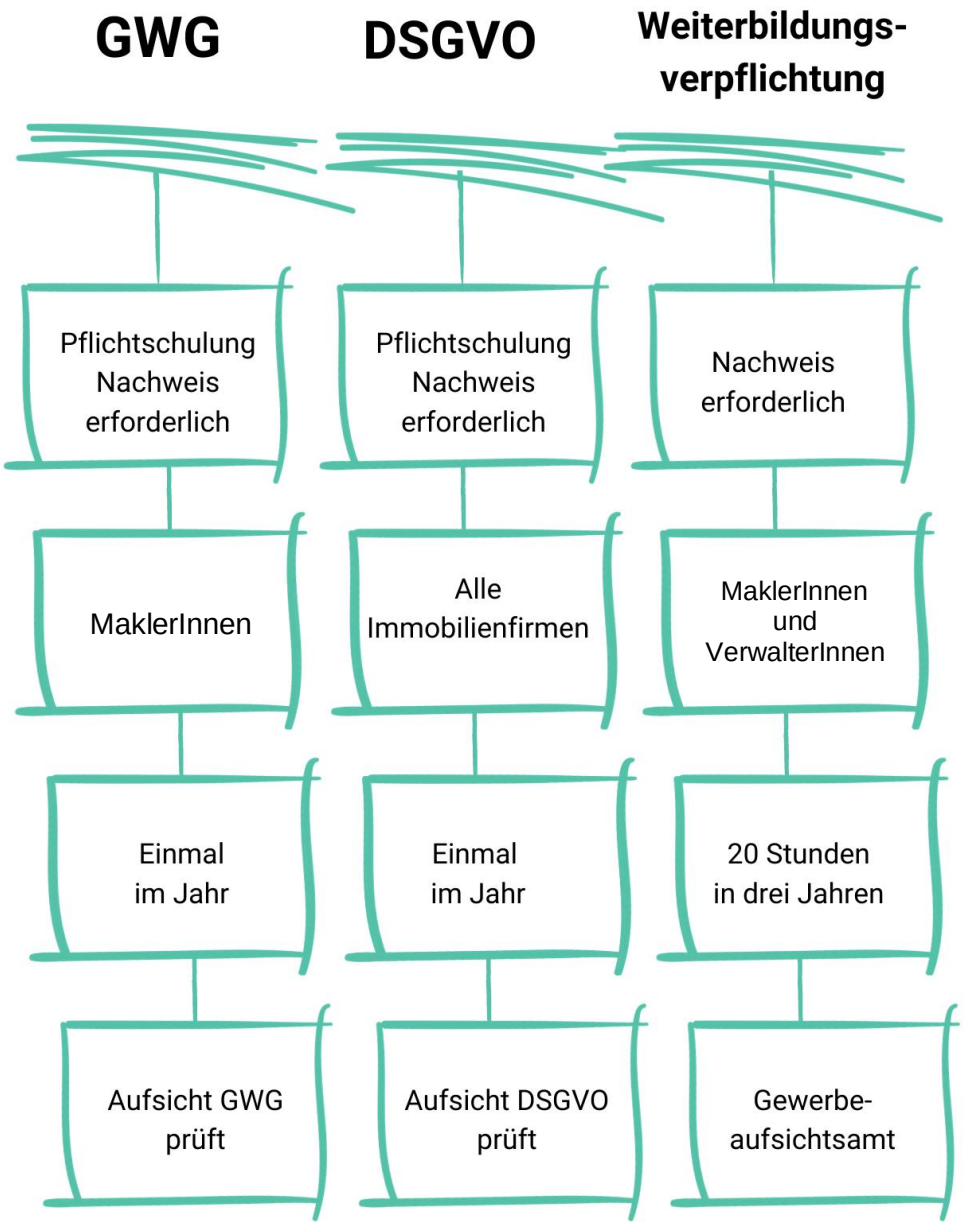
Wichtig

20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren für ALLE ImmobilienmaklerInnen und VerwalterInnen

Wer?

- ImmobilienmaklerInnen
- WohnimmobilienverwalterInnen
- Inhaber § 34c Gewerbeerlaubnis MitarbeiterInnen

So geht's: Weiterbildung und Pflichtschulung



- www.datenschutz.immobilien
- office@datenschutz.immobilien

Weiterbildungspflicht vs. Pflichtschulungen

§§§

VS

Weiterbildungs-verpflichtung

- 20 Stunden in 3 Jahren für Makler/ VerwalterInnen
- Betriebsinterne Weiterbildung wird angerechnet
- **Kann ein Seminar oder Webinar die Anforderungen an eine Pflicht-schulung erfüllen?**
  Eher nein, weil die individuellen Anforderungen im Unternehmen nicht berücksichtigt werden.

Die Pflichtschulungen können selbstverständlich im Rahmen der Weiterbildungs-verpflichtung angerechnet werden.

Achtung: Allg. Seminare und Pflichtschulungen - das passt nicht

Pflicht-schulungen

- Alle MitarbeiterInnen in Makler- und Verwaltungs-Büros müssen einmal im Jahr in der **DSVGO**/ Datenschutz geschult werden
- Alle MitarbeiterInnen in Maklerbüros müssen zusätzlich einmal im Jahr eine Unterweisung in Sachen **Geldwäsche-prävention** erhalten

Wer beantragt die Gewerbeerlaubnis?

- Natürliche oder juristische Person als ImmobilienmaklerIn/“firma“ /Verwalterfirma
- BGB-Gesellschaft, OHG, KG und GmbH & Co KG: Erlaubnis für jede/n geschäftsführungsberechtigte/n GesellschafterIn
- EinzelunternehmerIn, jede/r BGB-Gesellschafter, Komplementäre der OHG, einer KG, Kommanditisten einer KG dann, wenn Sie lt. Gesellschaftsvertrag mitvertretungsberechtigt sind
- Angestellte üben die Maklertätigkeit nicht gewerbsmäßig aus und brauchen keine Gewerbeerlaubnis
- Selbständige Handelsvertreter nach § 84 HGB, die Tätigkeit gem. § 34 c GewO ausüben

Fragen zur Gewerbeerlaubnis

- MaklerIn verwaltet 50 WE für einen Eigentümer → muss seit 01.03.2019 eine Gewerbeerlaubnis haben → muss eine VSH mit 500.000, - EUR Deckungssumme (zweifach) abschließen bzw. bestehende Versicherung aufstocken.
- Immobilienfirma will mit Verwaltung beginnen → sofort neue Gewerbeerlaubnis für Verwaltung beantragen → VSH abschließen
- seit 28 Jahren am Markt und verwalten 6.000 WE → muss ab 01.03.2019 eine neue Gewerbeerlaubnis beantragen
- MaklerIn verwaltet gar nicht → muss bei der Gewerbeerlaubnis nichts unternehmen.
- Verwaltung für reine Gewerbeobjekte → die Neuregelung der GewO und MaBV gilt nur für WohnimmobilienverwalterInnen. Wenn keine Wohnungen verwaltet werden (auch keine Beimischung), dann ist keine Gewerbeerlaubnis erforderlich.
- Nur der eigene Bestand wird verwaltet – benötigen wir eine Gewerbeerlaubnis? Wenn es sich um private Vermögensverwaltung handelt, dann nein. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Wer benötigt keine Gewerbeerlaubnis?

- Mitglied der WEG, das die Verwaltung aller Wohnungen übernommen hat
- Verwaltung von Eigenbestand, sofern private Vermögensverwaltung (ACHTUNG: Grenzfälle möglich, wenn zugleich Vermittlung über vereinzelt Fremdverwaltung erfolgt)
- Vermietungen auf Zeit (Ferienwohnungen usw.)

Vorschriften zur Weiterbildungsverpflichtigung

§ 34 c GewO Abs. (2a)

1 Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.

2 Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder der Verwaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

§ 15b MaBV Weiterbildung

(1) Wer nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung zur Weiterbildung verpflichtet ist, muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten. Die Weiterbildung kann 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. Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung.

(2) Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, nach Maßgabe des Satzes 2 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:

1. Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten
2. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
3. Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.

Zusammenfassung Weiterbildungsverpflichtung

Es besteht eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden in 3 Jahren

- für ImmobilienmaklerInnen
- WohnimmobilienverwalterInnen
- unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen
- Angestellte, die Besichtigungen durchführen, Exposés erstellen (...)
- ObjektbetreuerInnen in der Verwaltung
- Freie MitarbeiterInnen – mit eigenem 34 c
- InhaberIn der Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO

- Mitarbeiter aus der Buchhaltung? eher nein
- Mitarbeiter aus der technischen Abteilung – es kommt drauf an
- Azubis - noch offen, eher nein

Die Weiterbildungsverpflichtung besteht seit 2018 (und schon für das Jahr 2018)

Wer seine Tätigkeit erst im Jahr 2019 aufgenommen hat, muss auch erst ab dann nachweisen (oder im Jahr 2020 usw.)

Wie wird gerechnet?

- Grundaussage: 20 Stunden in drei Jahren
- Sind 20 Stunden in einem der drei Jahre möglich? Wohl ja
- Können Stunden vorgetragen werden, wenn mehr als 20 Stunden Weiterbildung gebucht wird? Nein
- Kann ich ein Jahr aussetzen? Ja, wenn insgesamt 20 Stunden in drei Jahren zusammenkommen
- Ich habe am 1.8. eines Jahres meine Tätigkeit aufgenommen. Muss ich für das ganze Jahr die erforderlichen Stunden erbringen? Ja, es wird immer das ganze Jahr gerechnet
- Ich habe fast das ganze Jahr ausgesetzt (Krankheit, Sabbatical, Elternzeit etc.) – wenn Tätigkeit in dem Jahr auch nur in geringem Umfang erfolgt ist, muss die Weiterbildung für das ganze Jahr nachgewiesen werden.
- Ich höre in drei oder vier Jahren auf. Was muss ich tun? In den kommenden drei Jahren insgesamt 20 Stunden Weiterbildung durchführen
- Es gilt das ganze Jahr 2018

Beispiel:

- 2018: 1 Stunde
- 2019: 5 Stunden
- 2020: 10 Stunden
- 2021: 5 Stunden
- 2022: 8 Stunden

Bei Prüfung in 2021 für 2018/2019/2020
= nicht erfüllt
Bei Prüfung in 2022 für 2019/2020/2021
= erfüllt
Bei Prüfung in 2023 für 2020/2021/2022
= erfüllt

- Wann wird das erste Mal geprüft?
- 2021 für den Zeitraum 2018/2019/2020.
- Jedes Jahr wird ein neuer Drei-Jahres-Zeitraum in Gang gesetzt.

Welche Maßnahmen der Weiterbildung werden anerkannt?

Die Art der Veranstaltungen muss bei den Aufsichtsbehörden angegeben werden.

- Präsenzform
- Begleitetes Selbststudium
- Betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder
- In einer anderen geeigneten Form

Um welche Maßnahmen handelt es sich?

- Seminar
- Schulung externer Seminaranbieter
- Webinar (Achtung: begleitetes Selbststudium!)
- E-Learning
- ggfls. Kongressveranstaltungen, die die Voraussetzungen erfüllen

Webinar/ E-Learning

Bei reinem Selbststudium (E-Learning) muss der Anbieter eine Erfolgskontrolle gewährleisten. Das gilt auch bei Webinaren. Deshalb werden Webinare wohl nicht direkt anerkannt. Stattdessen können diese für betriebsinterne Maßnahmen eingesetzt werden.

Auch Lehrgänge wie der „Geprüfte Immobilienfachwirt/in“ werden anerkannt (für den Drei-Jahres-Zeitraum, in dem dieser abgelegt wird). Die Anerkennung sonstiger Lehrgänge hängt u.a. davon ab, ob die Anbieter der Weiterbildung die Anforderungen gem. § 15 b MaBV erfüllen. Ein wichtiger Hinweis ist der Verweis in der Einladung auf die Anlage 1 zu § 15 b MaBV.

Voraussetzungen für die Anerkennung einer Einladung/Veranstaltung

- Schriftliche Einladung
- Erklärung über zeitlichen Umfang
- Beschreibung der vermittelten Inhalte

Auf Seiten des Anbieters zusätzlich:

- Mit zeitlichem Vorlauf organisiert
- Strukturierter Ablauf, Zeitplan
- Nachvollziehbare Beschreibung des Inhalts für TeilnehmerInnen
- Inhalte müssen der Anlage zur MaBV entsprechen (ausführlicher Katalog der Lehrinhalte)

Betriebsinterne Weiterbildung - Was tun?

Halten Sie sich an die Hinweise zu Einladung und Inhalten der anerkannten Weiterbildungsverpflichtungen:

- Rechtzeitig schriftlich unter Angabe von Inhalten einladen, Zeitumfang angeben (es werden nur Zeitstunden angerechnet = 1 Std = 60 min).
- Bescheinigung für alle teilnehmenden MitarbeiterInnen (auch für GF, ggfls. auch für Einzelfirma) ausstellen.
- Nutzung von Webinaren möglich für betriebsinterne Zwecke.
- Inhalt gem. Anlage 1 zu § 15b MaBV bezeichnen.
- Die Teilnahme der MitarbeiterInnen muss in geeigneter Form dokumentiert und aufbewahrt werden (Anwesenheitsliste).
- Experten können eingeladen werden, ABER: Anlage 2 zu § 15 b MaBV erläutert, dass ein Anforderungsprofil an die Experten/Referenten bestehen muss.

Aufgrund der Anforderungen soll vermieden werden, dass die fachlichen Gespräche im Jour-fixe oder beim Kaffee als Weiterbildung bescheinigt werden. Auch das Lesen von Fachliteratur wird nicht anerkannt.

Wie wird die Weiterbildungsverpflichtung überprüft?

- Die Aufsichtsbehörde fordert auf, den Nachweis zu erbringen (keine aktive Pflicht der Firmen zum Nachweis).
- Die Zusammenstellung der durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen erfolgt in einem Vordruck (vgl. Seite 14 dieses E-Book).
- Der Nachweis muss für ImmobilienmaklerInnen/VerwalterInnen und zur Fortbildung verpflichtete (freie) MitarbeiterInnen erbracht werden. Die Aufsichtsbehörde kann in diesem Zusammenhang verlangen, dass der Nachweis auch für alle (freien) MitarbeiterInnen erbracht werden muss.
- Die Nachweise über Weiterbildungen müssen Immobilienfirmen 5 Jahre aufbewahren (Papierform, fester Datenträger). Die Prüfung erfolgt für 3 Jahre zusammengefasst.
- Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer die Nachweise oder Unterlagen über absolvierte Weiterbildungen nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt und/oder die Erklärung über erbrachte Weiterbildungen (Anhang 3) nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgibt.
- Verstöße können mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 15 b Abs 2 Satz 2 MaBV

Die in Satz 1 genannten 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.

§ 15 b Abs 3 MaBV

Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei

Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

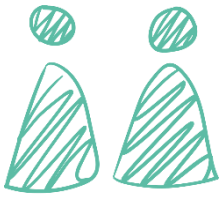
Sonderthema Kreditinstitute § 34 c Abs. 5 Gew

Kreditinstitute mit einer Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des KWG und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des KWG waren bisher vollständig ausgenommen von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1. Durch die Änderung in § 34c Absatz 5 Nummer 1 wird die Freistellung von der Erlaubnispflicht auf die Vermittlung von Darlehen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 beschränkt. Für die sonstigen in § 34c Absatz 1 Satz 1 geregelten erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ist eine Freistellung von der Erlaubnispflicht jedoch nicht gerechtfertigt und wird daher aufgehoben.

→ Immobilienvermittlung durch Kreditinstitute unterliegt der Gewerbeerlaubnis und Weiterbildungsverpflichtung.

Sonderthema: Mitarbeiter, Delegation der Weiterbildung

Nach § 34 c Abs. 2a Satz 3 GewO ist es dabei ausreichend, wenn der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl von MitarbeiterInnen erbracht wird. Diese müssen unmittelbar verantwortlich sein für den Geschäftsbereich der Vermittlung von Grundstücks- oder Immobilienverträgen oder die Verwaltung fremden Wohnungseigentums. Der Gewerbetreibende, der nach gewerberechtlichen Grundsätzen eine juristische oder eine natürliche Person sein kann, kann den Nachweis der Sachkunde z. B. von der Geschäftsführung auf andere vertretungsberechtigte Personen des Unternehmens delegieren, z. B. an die Leitung des Geschäftsbereichs Immobilien.



… aber:

Der Gewerbetreibende hat die Pflicht, die Qualifikation und Zuverlässigkeit der MitarbeiterInnen aktiv zu prüfen, bevor er diese entsprechend einsetzt. Der Einsatz von MitarbeiterInnen, die nicht über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen oder nicht zuverlässig sind, kann zu zivilrechtlichen Haftungsansprüchen gegenüber dem Gewerbetreibenden führen, sofern es zu einem Vermögensschaden auf Grund fehlerhafter Berufsausübung kommt (Gehilfenhaftung).

Inhalte der Weiterbildung – Immobilienmakler

Damit eine Weiterbildung von den Aufsichtsbehörden anerkannt wird, müssen die Inhalte aus der Anlage 1 zu § 15 b MaBV stammen und es empfiehlt sich dringend darauf zu achten, dass sowohl in der Einladung zu einer Weiterbildung als auch in der Teilnahmebestätigung auf die folgenden Inhalte Bezug genommen wird:

Anlage 1 (zu § 15b Absatz 1) - 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-Informationspflichten-Verordnung
   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 Einkommensteuern
   6.2 Körperschaftsteuern
   6.3 Gewerbesteuer
   6.4 Umsatzsteuer
   6.5 Bewertungsgesetzabhängige Steuern
   6.6 Spezielle Verkehrssteuern (Grunderwerb- und Grundsteuern)
7. Grundlagen der Finanzierung
8. 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

(Die Pflichtschulungen für alle MitarbeiterInnen in den Unternehmen sind hervorgehoben)

INHALTE DER WEITERBILDUNGWOHNIMMOBILIENVERWALTER

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 WEG
   2.4 Rechtsdienstleistungsgesetz
   2.5 Zweckentfremdungsrecht
   2.6 MaBV
   2.7 BetriebskostenvO
   2.8 HeizkostenVO
   2.9 TrinkwasserVO
   2.10 WohnflächenVO
   2.11 Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts
   2.12 Informationspflichten des Verwalters
   2.12.1 Dienstleistungs-Informationspflichten-VO
   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
3.3.3 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

7.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze

7.1.2 Unzulässige Werbung

8. Verbraucherschutz

8.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes

8.1.2 Schlichtungsstellen

8.1.3 **Datenschutz**

Nachweis der Weiterbildung

Der Nachweis der Weiterbildung erfolgt auf Anforderung durch die Aufsichtsbehörde / Gewerbeaufsichtsamt / IHK, indem ein Formular ausgefüllt wird. Dieses Formular orientiert sich an der Anlage 3 zu § 15 b MaBV und muss die untenstehenden Angaben enthalten.

Beim Ausfüllen des Formulars sind folgende Punkte zu beachten: Weiterbildungsmaßnahmen richtig benennen - ggfls. muss für alle MitarbeiterInnen ein eigenes Formular ausgefüllt werden - Bestätigung der Richtigkeit der Durchführung mit Unterschrift - Webinare ohne spezielle Lernerfolgskontrolle besser als betriebsinterne Weiterbildung angeben.

Die Aufsichtsbehörde kann weitere Unterlagen wie Einladungen, Teilnahmelisten, Teilnahmebestätigung usw. zur Überprüfung der Angaben anfordern.

Anlage 3

(zu § 15b Absatz 2)

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

Häufig gestellte Fragen

Werden IHK, IVD, EIA, DIA usw. Schulungen anerkannt?

Ja, wenn die Voraussetzungen eingehalten sind (Einladung, Zeitdauer, Inhalte, Bezugnahme auf Inhalte nach § 15 b MaBV).

Werden Webinare von FLOWFACT oder der Datenschutz +Immobilien-Police anerkannt?

Die Webinare können im Rahmen einer betrieblichen Weiterbildung genutzt und als solche anerkannt werden, wenn die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind.

Müssen auch Azubis die Weiterbildung belegen?

Dazu gibt es bislang keine klare Aussage. Aufgrund der Weiterbildung in der Berufsschule spricht viel dafür, dass Azubis nicht der Weiterbildung unterliegen.

Kann die Pflicht-Schulung nach DSGVO oder GwG auch durch ein Seminar/Webinar abgedeckt werden?

Dazu gibt es keine verbindliche Aussage. Es spricht viel dafür, dass die Pflichtschulung nicht mit einem Seminar abgedeckt werden kann, weil dann die individuelle Bezugnahme auf die Risikoanalyse oder das Datenschutzkonzept des Unternehmens fehlt. Zu beachten ist auch, dass alle MitarbeiterInnen eines Büros der Pflichtschulung unterliegen. Das können im Zweifel auch mehr MitarbeiterInnen sein als diejenigen, die der Weiterbildungsverpflichtung unterliegen. Der Nachweis erfolgt gegenüber unterschiedlichen Aufsichtsbehörden.

Einladung: Betriebsinterne Weiterbildung

Sie wollen eine betriebsinterne Weiterbildung durchführen? Dann müssen Sie alle Mitarbeiter zu der Schulung einladen und dabei die Anforderungen aus der MaBV beachten. Achten Sie vor allem darauf, dass Sie in der Einladung angeben:

- Inhalt mit Bezeichnung aus der Anlage 1 zu § 15 b MaBV
- Referent
- Dauer

Achtung: In den Unternehmen muss ein Anforderungsprofil für Referenten bestehen, das von der Aufsichtsbehörde abgefragt werden kann.

Beispiel:

Verteiler: MitarbeiterInnen der abc Immobilien

Einladung zur betriebsinternen Weiterbildung am < D a t u m >

Vortrag von < R e f e r e n t – z.B. Rechtsanwalt Sven R. Johns >

Thema: „Aktuelle Rechtsprechung im Immobilienrecht“

- *Maklerrecht*
- *Wettbewerbsrecht*

Die Vortragsfolien werden zur Nacharbeit an alle MitarbeiterInnen übergeben/stehen zur Nacharbeit bereit. Der Vortrag findet in unserem Tagungsraum statt, so dass eine gemeinsame Teilnahme aller MitarbeiterInnen in unserem Büro erforderlich ist. Die Teilnahme wird im Anschluss durch uns bestätigt.

Dauer 1 Stunde (60 Minuten)

Inhalte nach Anlagen zu § 15 b MaBV: Maklerrecht, Wettbewerbsrecht

Teilnahmebestätigung: Betriebsinterne Weiterbildung

Nach der Durchführung einer betriebsinternen Weiterbildungsmaßnahme ist den TeilnehmernInnen die Teilnahme zu bestätigen. Damit kann später gegenüber der Aufsichtsbehörde/Gewerbeaufsicht auch die Durchführung der Maßnahme nachgewiesen werden.

Bitte beachten! Die Teilnahmelisten sind 5 Jahre lang aufzubewahren. Bitte bewahren Sie auch die Einladung und Muster-Teilnahmebestätigung auf. Zusammen mit dem Anforderungsprofil an Referenten kann mit diesen Unterlagen die Anerkennung der Schulungen erreicht werden

Beispiel:

MitarbeiterIn der abc Immobilien

Bestätigung über die Teilnahme an der betriebsinternen Weiterbildung am < D a t u m >

Hiermit bestätigen wir Frau/Herrn ... die Teilnahme an der betriebsinternen Weiterbildungsmaßnahme am < D a t u m > zwischen 10.00 Uhr und 11.00 Uhr für die Dauer einer Stunde als Präsenzveranstaltung in unseren Geschäftsräumen.

Vortrag von < R e f e r e n t >

Thema: „Rechtsprechung im Immobilienrecht“

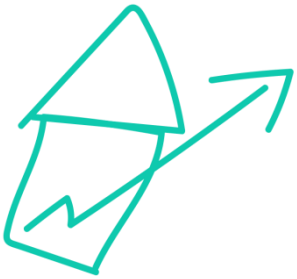
- *Maklerrecht*
- *Wettbewerbsrecht*

Die Vortragsfolien sind zur Nacharbeit übergeben worden. Der Vortrag fand mit den weiteren MitarbeiterInnen in unserem Büro statt. Die anschließende Nacharbeit und Diskussion wurden ebenfalls im Beisein aller MitarbeiterInnen durchgeführt.

Dauer: 1 Stunde

Inhalte nach Anlagen zu § 15 b MaBV: Maklerrecht, Wettbewerbsrecht

Über FLOWFACT

Die **FLOWFACT GmbH** ist seit 1985 spezialisiert auf innovative CRM-Software für die Immobilienwirtschaft. Der Fokus liegt auf erfolgreichen Geschäftsbeziehungen und -prozessen. Vom Existenzgründer bis zum Konzern, setzen jeden Tag mehr als 35.000 Anwender in Deutschland, Österreich und der Schweiz auf die Immobiliensoftware von FLOWFACT.

Kontakt
FLOWFACT GmbH
Holweider Straße 2a · D-51065 Köln
T +49 221 99 590-0 · F +49 221 650 785 58
www.flowfact.de · info@flowfact.de