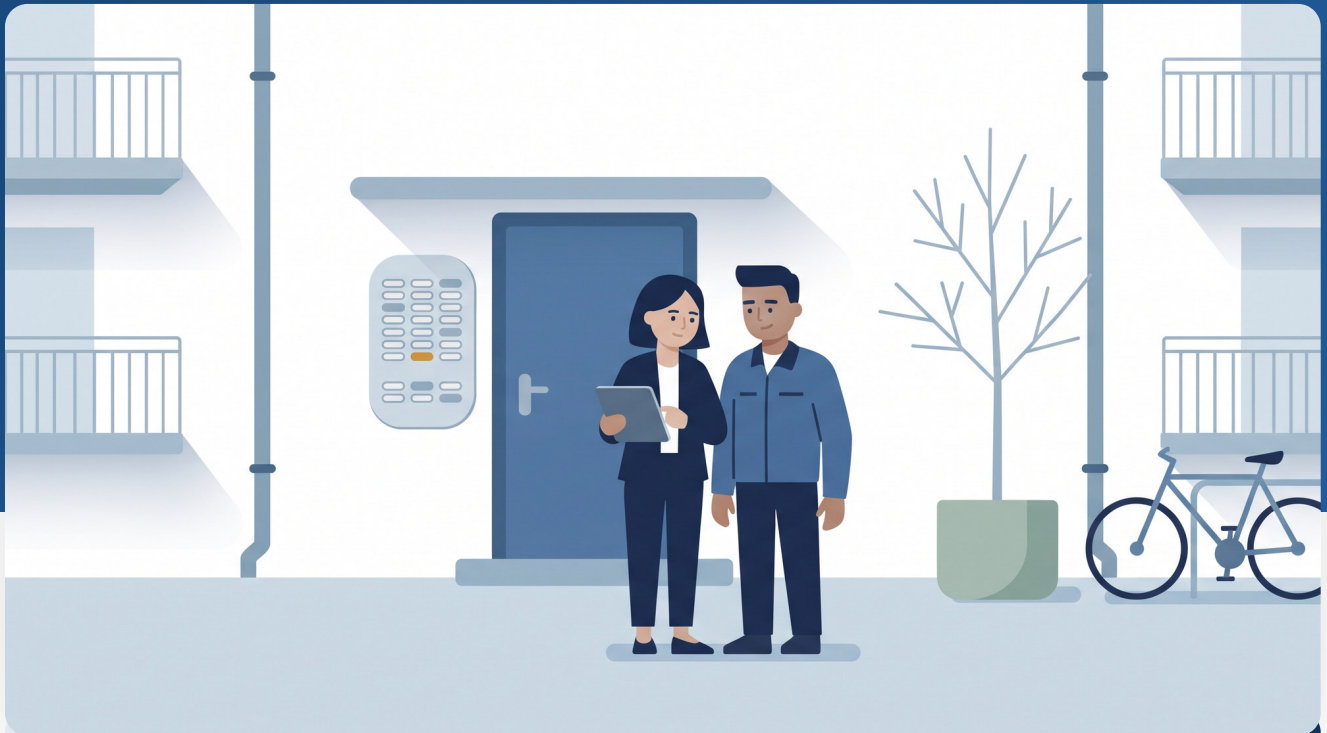


Die Pflicht steht **auf Ihren Namen.**

Nicht auf dem Briefkopf der Verwaltung. Und Ihr Auftraggeber darf jederzeit danach fragen.



IN DIESEM PAPIER

§ 34c Abs. 2a GewO verpflichtet nicht das Unternehmen, sondern **jede Person, die unmittelbar mitwirkt** — mit eigener Stundenzahl und eigenem Dreijahreszeitraum. Was sich am 24.07.2026 geändert hat und was ausdrücklich nicht, wen die Pflicht in Ihrem Haus trifft, was auf der Bescheinigung stehen muss, damit eine Stunde zählt — und sechs Stichtage, von denen drei bereits verstrichen sind.

UND DANACH

Machen Sie eine Liste Ihrer Beschäftigten, die WEG- oder Wohnraumverwaltung **berühren** — nicht nur derer, die sie verantworten. Danach bemisst sich, wie viele Dreijahreszeiträume in Ihrem Haus gerade laufen.

Fünf Sätze, falls Sie nur diese Seite lesen.

20

Zeitstunden je Dreijahreszeitraum. **Pro Person**, nicht pro Betrieb — und eine Zeitstunde hat 60 Minuten, nicht 45.

Diese Seite ist zum Weiterleiten gedacht. Der Rest des Papiers belegt jeden Punkt mit Fundstelle.

1

Die Pflicht ist persönlich.

§ 34c Abs. 2a Satz 1 GewO erstreckt sie ausdrücklich auf die „unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden beschäftigten Personen“ — jede mit eigenem Zeitraum. Die verbreitete Lesart, es handle sich um eine Firmenpflicht, steht so nicht im Gesetz.

2

Sie ist von außen einsehbar.

§ 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV: Auf Anfrage des Auftraggebers sind unverzüglich die Weiterbildungen der letzten drei Kalenderjahre anzugeben — die des Gewerbetreibenden *und* die der mitwirkenden Beschäftigten.

3

Für Makler ist sie weggefallen, für Sie nicht.

Das Bürokratierückbaugesetz vom 20.07.2026 hat die Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler ersatzlos gestrichen. Für Wohnimmobilienverwalter ist sie unverändert geblieben. Der Regierungsentwurf wollte beide streichen.

4

E-Learning zählt — mit Lernerfolgskontrolle.

§ 15b Abs. 1 Satz 3 MaBV nennt das begleitete Selbststudium ausdrücklich. Satz 4 verlangt dafür eine Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter, Anlage 2 zusätzlich eine Teilnahmedokumentation — ausdrücklich auch für E-Learning.

5

Die Bescheinigung entscheidet, ob die Stunde zählt.

§ 15b Abs. 2 MaBV nennt sechs Pflichtangaben, darunter den Umfang in Zeitstunden. Fehlt eine davon, haben Sie die Stunde geleistet und können sie nicht belegen.

Nicht die Verwaltung. Die Person.

Der Wortlaut ist kurz und wird selten zu Ende gelesen:

„Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren weiterzubilden; **das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.**“ § 34c Abs. 2a Satz 1 GewO

Der Halbsatz nach dem Semikolon ist der teure. Er macht aus einer Betriebspflicht eine Summe von Einzelpflichten — jede mit eigenem Zeitraum, der nach Satz 2 am 1. Januar des Jahres beginnt, in dem die Erlaubnis erteilt oder die Beschäftigung aufgenommen wurde.

Erfasst

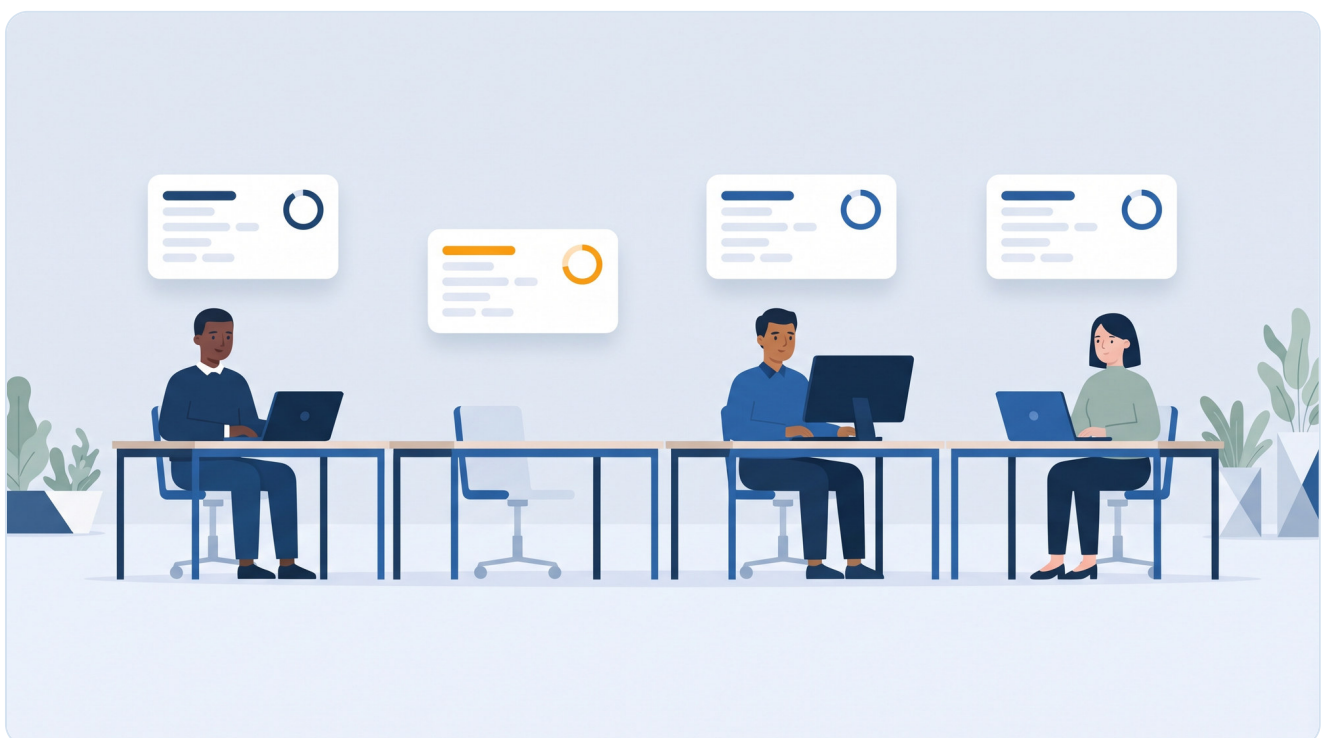
Erlaubnisinhaber. Die gesetzlichen Vertreter einer juristischen Person. Und jede beschäftigte Person, die *unmittelbar mitwirkt* — also Sachbearbeitung in der WEG- und Wohnraum-Mietverwaltung, nicht nur die Leitung.

Nicht erfasst

Buchhaltung, Personal, IT, Empfang. Und: **reine Gewerbeverwaltung** sowie die Verwaltung **eigenen** Bestands — beide sind schon nicht erlaubnispflichtig.

Delegation ist möglich, aber eng

Nach § 34c Abs. 2a Satz 3 GewO kann statt des Gewerbetreibenden eine angemessene Zahl vertretungsberechtigter Aufsichtspersonen den Nachweis erbringen. Drei Grenzen dazu: Wer delegiert, **darf selbst keine erlaubnispflichtige Tätigkeit ausüben**; die zwanzig Stunden lassen sich **nicht aufteilen**; und **Angestellte können nicht delegieren**. Bußgeldrahmen bei Verstoß: **5.000 €** (§ 144 Abs. 4 GewO).



Ihr Auftraggeber darf fragen. Nach Namen.

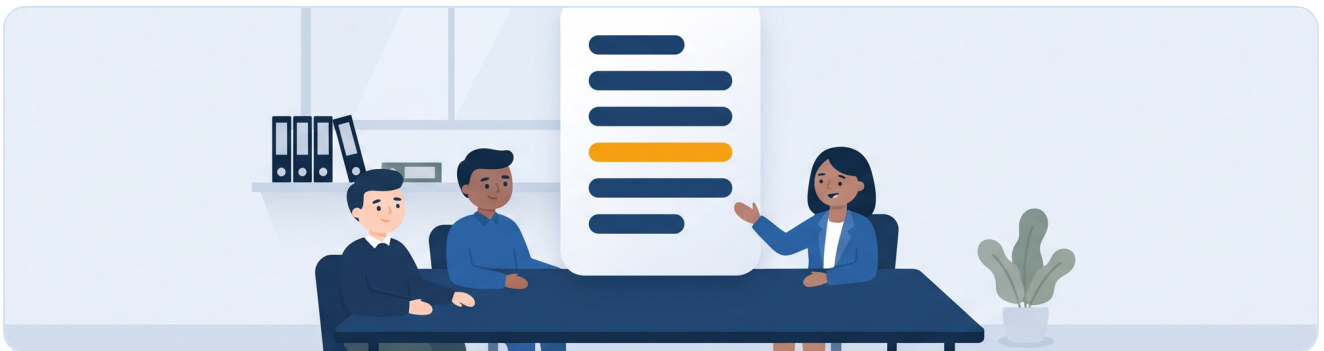
„...auf Anfrage des Auftraggebers unverzüglich Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen **des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten.**“ § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV

Das ist die Vorschrift, die aus einer internen Organisationsfrage eine Außenwirkung macht — und sie gilt **nur für Verwalter**, nicht für Makler.

Wer fragt, ist in der Praxis selten die Erlaubnisbehörde. Es ist der Verwaltungsbeirat vor der Wiederbestellung, der institutionelle Eigentümer bei der Ausschreibung, der Anwalt der Gegenseite im Beschlussanfechtungsverfahren. Die Frage kommt beiläufig und erwartet eine Antwort ohne Vorlauf — „unverzüglich“ heißt ohne schuldhaftes Zögern.

Was eine belastbare Antwort voraussetzt

- 1 Eine Liste der mitwirkenden Personen**
Sie folgt dem tatsächlichen Zuschnitt der Arbeit, nicht dem Organigramm.
- 2 Je Person der laufende Dreijahreszeitraum**
Und der Stand darin — wie viele der zwanzig Stunden bereits belegt sind.
- 3 Je Maßnahme die sechs Angaben**
Die Pflichtangaben des § 15b Abs. 2 MaBV, vollständig. Siehe Seite 8.
- 4 Alles zum Stichtag abrufbar**
Nicht als Sammlung von Einzel-PDFs in einem Ordner auf einem Laufwerk.



Die Auskunft darf auch durch Verweis auf die eigene Internetseite erfolgen. Das entbindet nicht davon, die Angaben aktuell zu halten — es verlagert die Pflicht nur an eine Stelle, die öffentlich einsehbar ist.

Was am 24. Juli 2026 weggefallen ist — und was nicht.

Das „Gesetz zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und dem Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz sowie anderer Rechtsvorschriften zur Aufhebung von Berichtspflichten“ ist am 24.07.2026 in Kraft getreten. Es hat die Weiterbildungspflicht **halbiert** — **aber nicht Ihre Hälfte**.

Weggefallen

Die Weiterbildungspflicht für **Immobilienmakler**, ersatzlos. § 34c Abs. 2a Satz 1 GewO nennt heute nur noch „Absatz 1 Satz 1 Nummer 4“ — und das sind die Wohnimmobilienverwalter. Die **formalisierte Erklärung** gegenüber der Erlaubnisbehörde nach Muster: § 15b Abs. 3 MaBV und Anlage 3 MaBV existieren nicht mehr. Die Aufbewahrungsfrist sank von **fünf auf drei Jahre**.

Geblichen

Die **20 Stunden je Dreijahreszeitraum** für Wohnimmobilienverwalter, unverändert. Die Erstreckung auf die **mitwirkenden Beschäftigten**. Die **Auskunftspflicht** nach § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV. Die **Nachweispflicht** nach § 15b Abs. 2 MaBV — nur die Vorlage nach Muster ist weg, nicht das Sammeln.

Der Weg dorthin erklärt, warum das Ergebnis so unübersichtlich ist: Der Regierungsentwurf vom Oktober 2025 wollte die Pflicht für *beide* Gruppen streichen. Der Wirtschaftsausschuss hat die Verwalter wieder hineingeschrieben, der Bundestag hat die geänderte Fassung am 11.06.2026 beschlossen, der Bundesrat sie am 10.07.2026 passieren lassen.

Praktische Folge: Anbieter, deren Angebot auf Makler zugeschnitten war, richten es gerade neu aus. Material, das beide Gruppen in einem Atemzug nennt, ist an dieser Stelle seit Juli überholt.

Sechs Stichtage — und drei davon sind schon vorbei.

Das Unangenehme an dieser Liste sind nicht die kommenden Termine, sondern die vergangenen. Wer im Frühjahr geschult hat, hat an zwei Stellen den Stand von gestern gelernt.

Stichtag	Was gilt	Strang
seit 20.12.2025	Die Asbestregelungen der Gefahrstoffverordnung greifen. Bauwerke mit Baubeginn vor dem 31.10.1993 gelten als asbestverdächtig — und wer Arbeiten <i>veranlasst</i> , was regelmäßig die Verwaltung ist, muss die ausführenden Betriebe vorher informieren.	A
seit 24.07.2026	Bürokratierückbaugesetz: Weiterbildungspflicht für Makler gestrichen, für Verwalter erhalten. Aufbewahrung fünf → drei Jahre.	alle
seit 29.07.2026	Das Gebäudeenergiegesetz ist abgelöst. An seiner Stelle steht das Gebäudemodernisierungsgesetz — mit einem anderen Pfad für Heizungen.	A
31.12.2026	Ende des laufenden Dreijahreszeitraums für alle, deren Erlaubnis von 2018 oder früher stammt — die größte Gruppe.	alle
31.12.2026	Heizkostenverteiler und Zähler müssen fernablesbar sein. Wer nicht nachgerüstet hat, muss dem Mieter kürzen lassen.	A
2030	Erste Stufe der europäischen Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz im Nichtwohnbestand.	A

Der 29. Juli ist der stillste und der folgenreichste. Ein Gesetz, das es nicht mehr gibt, steht weiterhin in fast jeder Schulungsunterlage — samt Regeln, die damit gegenstandslos geworden sind.

Ein Kurs, eine Zeitstunde. Zwanzig ergeben die Pflicht.

Die Einheit ist nicht gegriffen: § 15b Abs. 1 MaBV rechnet in **Zeitstunden zu 60 Minuten**, ausdrücklich nicht in Unterrichtseinheiten zu 45. Ein Kurs = eine Zeitstunde heißt, dass die Bescheinigung sich von selbst rechnet.

Sortiert sind die zwanzig nicht nach Rechtsgebiet, sondern danach, **wer sie braucht**. In fast jeder Verwaltung sitzen die drei Stränge an drei verschiedenen Schreibtischen.

A • Das Haus • 8

Zeitstunden

Verkehrssicherungspflichten ·
Trinkwasser und Legionellen ·
Aufzüge und
überwachungsbedürftige
Anlagen · Brandschutz und
Elektro · Heizung nach dem
GModG · Asbest und
Gefahrstoffe · Heizkosten und
Submetering ·
Energieausweis und EPBD
Für die technische
Objektbetreuung. Gilt auch
dort, wo § 34c gar nicht greift
— diese Pflichten hängen am
Gebäude.

B • Die Gemeinschaft • 8

Zeitstunden

Eigentümerversammlung ·
Beschlüsse und Anfechtung ·
Bauliche Veränderung und
Erhaltung · Berufsrecht und
Werbung · Sonder- und
Gemeinschaftseigentum ·
Wirtschaftsplan und
Jahresabrechnung ·
Erhaltungsrücklage ·
Hausgeld und Verzug
Für die WEG-Verwaltung.

C • Das Mietverhältnis • 4

Zeitstunden

Betriebskostenabrechnung ·
Mieterhöhung · Mängel und
Minderung · Datenschutz in
der Immobilienverwaltung
Für die Mietverwaltung und
die
Sondereigentumsverwaltung.

Zusammen decken die zwanzig **alle acht Themenbereiche der Anlage 1 zu § 15b MaBV** ab — von den Grundlagen der Immobilienwirtschaft über das Berufsrecht bis zum Verbraucherschutz. Nicht anerkennungsfähig sind nach der Verordnung Immobilienmarketing und -akquise; die kommen hier folgerichtig nicht vor.

Was auf der Bescheinigung steht, entscheidet, ob die Stunde zählt.

Dies ist die Seite, die Sie beim Vergleich von Anbietern brauchen. Sie lässt sich gegen jede Verordnung prüfen — und gegen jedes Angebot.

Sechs Pflichtangaben nach § 15b Abs. 2 MaBV

Zur Person

Name und Vorname der Person, die weitergebildet wurde. Nicht der Betrieb.

Zur Maßnahme

Datum · **Umfang** · Inhalt · Bezeichnung. Der Umfang gehört in Zeitstunden, weil die Verordnung so rechnet.

Zum Anbieter

Name oder Firma, Adresse und Kontaktdaten.

Zur Aufbewahrung

Drei Jahre ab Ende des Kalenderjahres der Durchführung, auf dauerhaftem Datenträger.

Was Anlage 2 zusätzlich verlangt — auch für E-Learning

Anforderung	Woran sie im Angebot erkennbar ist
Einladung in Textform	Sie nennt die erwerbbaeren Kompetenzen <i>und den Umfang in Zeitstunden</i> — vor der Buchung, nicht erst auf der Bescheinigung.
Teilnahmedokumentation	Verbindlich zu führen. Die Anlage nennt E-Learning und Blended Learning ausdrücklich, es gibt also keine Formatausnahme.
Lernerfolgskontrolle	Im Selbststudium Pflicht, und zwar durch den Anbieter (§ 15b Abs. 1 S. 4). Ein Kurs ohne Abschlusstest fällt hier durch.
Dozentenprofile	Anforderungsprofile für Dozenten sowie eine nachvollziehbare Beschreibung und Ablaufplanung der Maßnahme.
Sprechender Titel	Der Maßnahmentitel muss den Bezug zu Anlage 1 erkennen lassen. Ein inhaltlich richtiger Kurs mit nichtssagendem Titel ist für den Nachweis wertlos.

Es gibt **keine staatliche Anerkennung und keine Zulassung** von Weiterbildungsanbietern nach § 34c GewO — für niemanden. Wer mit einem Siegel wirbt, wirbt mit etwas, das die Verordnung nicht kennt. Das Risiko trägt der Gewerbetreibende; prüfbar ist deshalb nur, ob ein Angebot diese Anforderungen tatsächlich erfüllt.

Was in jedem Gespräch kommt.

„Wir sind zertifizierte Verwalter — reicht das nicht?“

Nein. Die Zertifizierung nach § 26a WEG ist ein Bezeichnungsrecht und eine einmalige IHK-Prüfung. Sie ersetzt die zwanzig Stunden nicht, und es gibt keine Anrechnung in beide Richtungen. Auch zertifizierte Verwalter unterliegen § 34c Abs. 2a GewO unverändert.

„Unsere Sachbearbeiter sind doch nicht gemeint.“

Doch, wenn sie unmittelbar mitwirken. § 34c Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 2 GewO sagt das wörtlich. Nicht gemeint sind Buchhaltung, Personal, IT und Empfang.

„Zählt E-Learning überhaupt?“

Ja, ausdrücklich. § 15b Abs. 1 Satz 3 MaBV nennt das begleitete Selbststudium als zulässiges Format; Satz 4 verlangt dafür die Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter. Die Zeitstunde hat dabei 60 Minuten, auch am Bildschirm.

„Wir haben einen Abschluss — sind wir befreit?“

Nicht befreit, nur verschoben. Nach § 15b Abs. 4 MaBV beginnt die Pflicht bei Immobilien-kaufleuten und Geprüften Immobilienfachwirten erst drei Jahre nach dem Abschluss. § 7 ZertVerwV befreit solche Abschlüsse zudem von der *Prüfung* zum zertifizierten Verwalter — nicht von der Weiterbildung.

„Wir verwalten nur Gewerbe.“

Dann greift § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO nicht, und die Weiterbildungspflicht auch nicht. Die Betreiberpflichten aus Strang A gelten trotzdem — die hängen am Gebäude, nicht an der Erlaubnis.

„Die Erlaubnis ruht gerade.“

Die Pflicht knüpft an die Erlaubnis, nicht an die Tätigkeit. Wer eine Erlaubnis hält und sie derzeit nicht nutzt, bleibt weiterbildungspflichtig.

Der Zeitraum, der zählt, endet am 31. Dezember.

- 1 Die mitwirkenden Personen auflisten** — nach tatsächlichem Zuschnitt der Arbeit, nicht nach Organigramm. Das ist die Zahl der laufenden Dreijahreszeiträume in Ihrem Haus.
- 2 Je Person den Stand ziehen** — welche Stunden im laufenden Zeitraum belegt sind, und mit welcher Bescheinigung.
- 3 Die Lücke schließen und dokumentieren** — Zuweisung mit Frist, Erinnerungen, Bescheinigung mit Zeitstunden, Stand je Person zum Stichtag.

Den Zuschnitt für Ihren Bestand machen wir auf Anfrage:

conformbase.com/immobilienverwaltung

Zwei Sätze zu Bestand und Team genügen: kontakt@conformbase.com



Die zwanzig Kurse im Profil

Mit Rechtsgrundlage, Zielgruppe und Zuordnung zur Anlage 1 je Kurs.

conformbase.com/immobilienverwaltung



Erst ansehen: 15 Minuten, ohne Anmeldung

Ein vollständiger Kurs, kein Vorschauvideo.

conformbase.com/demo

Impressum

ConformBase ist ein Angebot der Press Sensation UG (haftungsbeschränkt) · Pappelallee 78/79 · 10437 Berlin · Deutschland

Vertreten durch: Thomas Jentzsch · Amtsgericht Charlottenburg (Berlin), HRB 143154 B · USt-IdNr.: DE278032982 · +49 30 233239130 · kontakt@conformbase.com · Allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Stand: September 2026.