

Stellungnahme

Berlin, 22. Oktober 2025

Ergänzende Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Präsidium:

Sylvia Pruß · Präsidentin
RA Marco J. Schwarz · Vizepräsident
Andre Jahns · Schatzmeister
Ralf Michels · Präsidiumsmitglied
Gottfried Bock · Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler · Geschäftsführer

Präsidentin
Sylvia Pruß

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit rund 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,2 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten damit treuhänderisch mehr als 75 Prozent aller Eigentumswohnungen in Deutschland.

Als Verband setzt der VDIV Deutschland sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein.

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607 B

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

A. Würdigung des Gesetzentwurfs

Der VDIV Deutschland begrüßt ausdrücklich das Ziel des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE), mit dem vorliegenden Referentenentwurf einen Beitrag zum Bürokratieabbau zu leisten. Der Abbau entbehrlicher Berichtspflichten und formaler Belastungen stärkt die Leistungsfähigkeit von Verwaltung und Wirtschaft und entspricht dem im Koalitionsvertrag formulierten Anspruch, Bürokratiekosten messbar zu reduzieren.

Bürokratieabbau ist ein zentrales Element moderner und effizienter Regulierung. Er kann jedoch nur dann dauerhaft wirksam sein, wenn er nicht zu Lasten von Qualität, Verbraucherschutz oder Rechtssicherheit geht.

Der VDIV Deutschland konzentriert sich in dieser Stellungnahme auf die im Referentenentwurf vorgesehene Aufhebung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler nach § 34c Absatz 2a GewO. Die weiteren Regelungsinhalte des Entwurfs werden nicht bewertet.

B. Wesentliche Ergebnisse

- I. Die im Referentenentwurf vorgesehene Aufhebung der Weiterbildungspflicht von Immobilienmaklern und Wohnimmobilienverwaltern (§ 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung) ist verfehlt, jedenfalls für den gewerbsmäßig tätigen Wohnungseigentumsverwalter.
- II. Der Wohnungseigentumsverwalter darf in dem hier relevanten Zusammenhang nicht mit Immobilienmaklern und Hausverwaltern (Mietwohnungsverwaltern) auf eine Stufe gestellt werden. Er ist kraft Bestellung Inhaber eines privaten Amtes der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Nicht der Verwalter, sondern die GdWE verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum. Der Wortlaut von § 34c Abs. 2a GewO (1.8.2018) übersieht den seit 1.12.2020 vollzogenen Paradigmenwechsel (wie es der Bundesgerichtshof in neuerer Rechtsprechung bezeichnet).
- III. Die Aufhebung der Weiterbildungspflicht für den Wohnungseigentumsverwalter würde dessen Zertifizierung (§ 19 Abs. 2 Nummer 6, § 26a WEG) und den durch sie bezweckten Verbraucherschutz von Wohnungseigentümern und GdWE entwerten. Die wohnungseigentumsrechtliche Zertifizierung nach erfolgreicher

Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer ist eine bloße Momentaufnahme und würde ohne anschließende regelmäßige Weiterbildungspflicht zu einer Hülse ohne Kern verkümmern.

- IV. Gegen eine freiwillige Weiterbildung – dem einzigen Argument in der Entwurfsbegründung – spricht die Marktsituation. Die Erwartung ist unrealistisch. Seit Jahren überwiegt die Nachfrage von GdWE nach qualifizierten gewerbsmäßigen Wohnungseigentumsverwaltern das Marktangebot bei weitem. Dieser Zustand verfestigt sich.
- V. Nicht nur kleine, auch mittlere GdWE, d.h. mit bis zu 30 Einheiten, finden schwer Verwalter. Wohnungseigentumsverwalter haben und sehen keine Notwendigkeit zur Fortbildung. Sie können sich ihre Gemeinschaften aussuchen. Als Gesetzgeber auf freiwillige Eigeninitiative zu setzen, ist ein Trugschluss und angesichts der Vermögenswerte, um die es geht, und der Tatsache, dass GdWE weiterhin Schlusslicht der energetischen Gebäudesanierung sind, grob fahrlässig.
- VI. Die Tatsache, dass sich seit 1.12.2020 nur etwa 15 % der gewerbsmäßigen Wohnungseigentumsverwalter haben zertifizieren lassen, spricht ebenfalls gegen die Entwurfsbegründung. Dabei liegt die Durchfallerquote im ersten Prüfverfahren zudem bei etwa 20 Prozent.
- VII. Nach rund sieben Jahren (seit 1.8.2018) gesetzlicher Weiterbildungspflicht (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV) und fünf Jahren neuem WEG (seit 1.12.2020) ist die Streichung der Weiterbildungspflicht der Schritt in die falsche Richtung. Stattdessen bedürfte es jetzt der Einführung eines Sachkundenachweises als gesetzessystematisch stimmigem Ausgangspunkt der beizubehaltenden daran anknüpfenden Weiterbildungspflicht. Die letzten fünf Jahre belegen, dass Wohnungseigentumsverwalter mit den neuen wohnungseigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen und darin verwobenen Gesetzen (u.a. Gebäudeenergiegesetz [GEG], Klimaschutzgesetze der Länder usw.) und Instrumenten (u.a. Digitalisierung bei der Willensbildung durch hybride und virtuelle Eigentümerversammlungen, digitale Beschlussfassungen ohne Versammlung, Absenkungsbeschlüsse usw. gemäß § 23 WEG). zur „Klimawende“ noch nicht hinreichend rechtskundig und geübt sind.
- VIII. Der Sachkundenachweis könnte neu in § 34c Abs. 2a GewO nF eingefügt werden, die Weiterbildungspflicht würde zum neuen § 34c Abs. 2b GewO werden.
- IX. Die gesetzliche Weiterbildungspflicht ist zu stärken durch Ausdehnung des im Vergleich zu vielen anderen Berufsgruppen des § 34c GewO eng begrenzten

Zeitraumens (20 Stunden in 3 Kalenderjahren, also nicht einmal 7 Stunden jährlich).

- X. Bürokratieabbau auf staatlicher Ebene ist durch Digitalisierung zu erreichen. Es sollte daher vorrangig darum gehen, die bestehenden Verfahren digital zu vereinfachen und eine unbürokratische Nachweisführung auf Anforderung zu ermöglichen. Bereits heute kommunizieren die für die Erlaubniserteilung und Anordnung nach § 15b Abs. 3 MaBV zuständigen Behörden elektronisch.
- XI. Die Entlastung staatlicher Stellen im Bereich der Verwaltung wird zu einer Mehrbelastung der Gerichte infolge zunehmender rechtlicher Streitigkeiten wegen fachlich unqualifizierter Wohnungseigentumsverwalter führen.

C. Zu den Zahlen in der Begründung des Referentenentwurfs

Die in der Entwurfsbegründung angenommene Entlastung für die Wirtschaft ist nicht frei von Widersprüchen. Wenn die gesetzliche Weiterbildungspflicht einer freiwilligen Weiterbildung weiche, bliebe der Erfüllungsaufwand für die Unternehmen gleich. Im damaligen Gesetzgebungsverfahren¹ war dieser angesichts von 18.800 KMU mit 69.750 zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten in der gewerblichen Wohnimmobilienverwaltung mit 48,6 Millionen € angesetzt worden, nunmehr nennt der Entwurf 47,642 Millionen €. Entfallen würden lediglich die Bürokratiekosten aus Informationspflichten gegenüber behördlichen Stellen, die damals wie heute mit 6 Minuten jährlich angegeben werden können (damals 28.667 €, heute 26.000 €).

In den Berechnungen zum Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft fehlen die Versicherungsprämien. Mit der gesetzlichen Weiterbildungspflicht wurde zum 1.8.2018 eine Pflicht-Haftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter eingeführt. Diese wird nicht rückgängig gemacht. Durch die Abschaffung der Weiterbildungspflicht würden Qualität und Verbraucherschutz² sinken und die Zahl der Haftungsfälle durch unqualifizierte und ungeschulte Wohnungseigentumsverwalter steigen.

¹ siehe die Drucksache 93/18, S. 14 f. des Bundesrates vom 21.3.2018 zur MaBV

² Nicht nur Wohnungseigentümer sind Verbraucher, eine GdWE als rechtsfähige Person ist einem Verbraucher gleichgestellt, wenn sie nicht nur aus Teileigentumseinheiten besteht, sondern - wie in der Regel - mindestens einem Wohnungseigentum (BGH, Urteil vom 25.3.2015 – VIII ZR 243/13).

D. Zu den Einzelheiten

Status Quo

- I. Die gewerbsmäßige Wohnungseigentumsverwaltung ist ein Beruf ohne reglementierte Zugangsvoraussetzung. Es besteht eine behördliche Erlaubnispflicht ohne Grundqualifikation und ohne Sachkundenachweis (§ 34c Abs. 1 GewO). Die Einführung der Weiterbildungspflicht zum 1.8.2018 war der erste Schritt einer Reglementierung. Hebt man ihn auf, gilt wieder der alte, weitestgehend unreglementierte Zustand.
- II. § 26a Abs. 1 WEG stellt keine gewerberechtlichen Anforderungen auf. Die Zertifizierung ist keine Pflicht und keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c GewO. Die Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter ist auch dann gewerberechtlich zulässig, wenn der Verwalter über kein Zertifikat verfügt.³ Die Zertifizierung (§ 26a WEG) ist eine privatautonome Vorgabe für die ordnungsmäßige Willensbildung innerhalb einer GdWE bei der Bestellung des Verwalters im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung (näher § 19 Abs. 2 Nummer 6 WEG).
- III. Die wohnungseigentumsrechtliche Zertifizierung nach § 26a WEG ist eine Momentaufnahme, die sich mit der bestandenen Prüfung vor dem Prüfungsausschuss der Industrie- und Handelskammer erledigt. Eine Pflicht zur Fortbildung gibt es nicht. Insoweit schafft und sichert die gesetzliche Weiterbildungspflicht in der Gewerbeordnung die Beibehaltung von Qualitätsstandards für den Gewerbetreibenden und die bei ihm zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten. Eine Besonderheit zeigt sich beim Einzelunternehmer. Da nur er Verwalter im Sinne der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung - ZertVerwV⁴) ist, muss nur er zertifiziert sein, nicht seine Mitarbeiter. Diese indessen unterliegen der gesetzlichen Weiterbildungspflicht. Bei einer Streichung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht gäbe es für Mitarbeiter bei Einzelunternehmern keinerlei reglementierte Qualitätsstandards mehr.

³ BT-Drs. 19/22634, S. 46; Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 26a Rn. 34.

⁴ Erlassen auf Grundlage der Verordnungsermächtigung in § 26a Abs. 2 Satz 2 WEG.

Zum damaligen Gesetzgebungsverfahren: Forderung nach einem Sachkundenachweis

- IV. Der Gesetzgeber hat sich zum 1.8.2018 entschieden, das Berufsbild des Wohnimmobilienverwalters durch Neuregelungen in der GewO und MaBV bestimmten niedrighschwelligen Anforderungen zu unterwerfen.⁵ Der im damaligen Gesetzentwurf vorgesehene Sachkundenachweis (BT-Drs. 18/10190, S. 10) wurde im Zuge der Beratung im Ausschuss (BT-Drs. 18/12831, S. 6) gestrichen. Bereits in der damaligen Diskussion ging es um die Frage, ob eine Weiterbildungspflicht bei fehlendem Sachkundenachweis überhaupt stimmig erscheint. Zu Recht wurde darauf hingewiesen, dass sich beim Fehlen eines Sachkundenachweises der Ausbildungs- und Kompetenzstand der Gewerbetreibenden zu Beginn einer Weiterbildungsmaßnahme als höchst unterschiedlich darstellen könne.⁶
- V. Vor diesem Hintergrund und der Entwicklung seit 2018 geht der Referentenentwurf vom 6.10.2025 zum Bürokratierückbaugesetz in die falsche Richtung. Es wäre zu erwarten gewesen, entweder den zeitlichen Umfang der Weiterbildungspflicht zu erhöhen oder sogar einen Sachkundenachweis einzuführen. Nach der Einführung der Weiterbildungspflicht zum 1.8.2018 war die Frage aufgeworfen worden, ob der geringe Umfang von rund 6,6 Stunden pro Jahr (20 Stunden in 3 Jahren) für Wohnimmobilienverwalter angesichts von deren vielfältigen Tätigkeitsbereichen und des hohen beruflichen Anforderungsprofils angemessen ist.⁷ Diese Frage war schon damals berechtigt. Sie nimmt aber nicht das wichtigste Schutzgut in den Blick: Das Immobilienvermögen in Billionenhöhe, dass Wohnungseigentumsverwalter als treuhänderische Fremdverwalter betreuen, und zwar – ein Unterschied zum Hausverwalter (Mietwohnungsverwalter) – nicht als bevollmächtigte Dienstleistende, sondern in treuhänderischer Weise für die Wohnungseigentümer. An dieser Stelle wird eine der wichtigsten Grundlagen des WEG relevant. Die GdWE

⁵ Zum Gesetzgebungsverfahren und der Neuregelung damals Armbrüster ZWE 2018, 105; Kaßler ZWE 2018, 144.

⁶ Armbrüster ZWE 2018, 105, 106 und weiter auf S. 109 in seiner abschließenden Bewertung: „Rechtspolitisch bleibt die Frage auf der Agenda, wieso auf der gesetzgeberischen Ebene eine Weiterbildungspflicht, nicht aber ein Sachkundenachweis eingeführt worden ist. Sollte eine Evaluierung ergeben, dass die Weiterbildungspflicht ihren Zweck nicht nachhaltig zu erreichen vermag, da der Wissensstand der Verpflichteten zu unterschiedlich ist, wird dies für die Einführung eines Sachkundenachweises durch den Gesetzgeber sprechen.“

⁷ Armbrüster ZWE 2018, 105, 108 mit vergleichender Betrachtung zu deutlich höheren Zeitkontingenten in den anderen Berufsgruppen der GewO, MaBV.

verwaltet eine Immobilie, die ihr nicht gehört. Immobilieneigentümer sind die Wohnungseigentümer nach Bruchteilen. Der Verwalter hat seit dem 1.12.2020 keine Vertretungsmacht mehr für sie (an das bis dahin noch § 27 Abs. 2 WEG aF in der bis zum 30.11.2020 geltenden alten Gesetzesfassung), sondern nur noch für die GdWE (§ 9b Abs. 1 WEG). Das Wohnungseigentum ist kein Gemeinschaftsvermögen und auch kein Mitgliedschaftsrecht oder Gesellschaftsanteil in einem rechtsfähigen Verband. Es ist Sachenrecht.

VI. Dies ist ein erheblicher Unterschied im Vergleich von Wohnungseigentumsverwalter, Hausverwalter (speziell Mietwohnungsverwalter) und Immobilienmakler. Während der Immobilienmakler punktuelle Austauschverträge schließt, befindet sich der Wohnimmobilienverwalter in einem Dauerschuldverhältnis und kommt laufend mit den Vermögensinteressen der Wohnungseigentümer und Mieter in Berührung kommt. Der Gesetzgeber hat diesem Unterschied Rechnung getragen, indem er die Verpflichtung zum Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung in § 34 c Abs. 2 Nummer 3 GewO allein auf Wohnimmobilienverwalter und nicht auch auf Makler bezogen hat.⁸ Wenn es nunmehr um die Abschaffung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht von Wohnimmobilienverwaltern gehen soll, muss aber der oben genannte strukturelle Unterschied zwischen Wohnungseigentumsverwalter und Hausverwalter (Mietwohnungsverwalter) Berücksichtigung finden. Beide können und dürfen in dieser Hinsicht nicht gleichgestellt werden. Zudem bleibt es dabei, dass der Makler eine einmalige Dienstleistung erbringt, der Wohnungseigentumsverwalter hingegen oft eine jahrzehntelange treuhänderische Dienstleistung mit hohem Haftungsrisiko.

VII. Die Erfahrungen aus den letzten Jahren zeigen, dass die damaligen rechtspolitischen Zweifel am Verzicht auf einen Sachkundenachweis berechtigt sind. Nicht nur fachliche Kompetenz und Qualifikation unter Wohnungseigentumsverwaltern sind höchst unterschiedlich, auch die Bereitschaft zu freiwilligen, über das gesetzlich vorgegebene Maß (20 Stunden in 3 Jahren) hinausgehenden Weiterbildungsmaßnahmen ist kaum spürbar. Erforderlich sind derartige Maßnahmen alle Mal. Die vom Gesetzgeber zum 1.12.2020 und zuletzt zum 17.10.2024 auf den Weg gebrachten digitalen Elemente für Gemeinschaften von Wohnungseigentümer finden nur wenig Verbreitung. Ein anderes Beispiel ist die gescheiterte Eintragung von Altbeschlüssen und Altvereinbarungen. Der

⁸ Armbrüster ZWE 2018, 105, 110.

Gesetzgeber hat Gemeinschaften von Wohnungseigentümern eine großzügige Übergangsfrist (1.12.2020 bis 31.12.2025) gesetzt, um derartige Altregelungen entweder neu beschließen oder als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eintragen zu lassen, um sie vor dem ab 1.1.2026 drohenden Untergang zu retten. Grundbücher und Rechtspraxis berichten, dass es kaum zu derartigen Maßnahmen kam. Die Ursache liegt weniger in der Untätigkeit der Wohnungseigentümer als vielmehr in der fehlenden Sachkunde und Information des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümergeinschaften.

Wohnungseigentümergeinschaften haben die rote Laterne bei der energetischen Gebäudesanierung, wie sie in der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR⁹) bereits im Jahr 2015 nachgewiesen wurde, bis heute nicht abgegeben. Die wohnungseigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen sind durch das WEMoG komplizierter, nicht einfacher geworden. Viele maßgebliche Rechtsfragen sind umstritten und höchststrichterlich ungeklärt, etwa zum Verbleib der nicht mehr kodifizierten modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG aF) und der rechtlichen Einordnung von Maßnahmen zur Erfüllung von (höheren) Förderbedingungen als Erhaltungsmaßnahme oder bauliche Veränderung. Experten gehen derzeit davon aus, dass die jährliche Sanierungsrate derzeit bei 0,2 Prozent liegt. Weit weg vom erklärten Ziel einer jährlichen Rate von mindestens zwei Prozent im Wohngebäudebereich, um die Klimaneutralität 2024 auch nur im Ansatz erreichen zu können.

Zum verfehlten Begriff „Wohnimmobilienverwalter“

VIII. In der Gewerbeordnung geht es um das Berufsbild des „Wohnimmobilienverwalters“. Wohnimmobilienverwalter ist nach der Legaldefinition in § 34c Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 GewO, wer gewerbsmäßig 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 verwaltet. § 34c GewO schafft einen

⁹ Investitionsprojekte bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierung (2015), zu finden unter <http://www.bbsr.bund.de>; siehe auch <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energetisch-und-altersgerecht-sanieren.pdf?blob=publicationFile&v=6>

Widerspruch innerhalb der Rechtsordnung. Diese Bezeichnung ist unzutreffend und seit dem 1.12.2020 (Neufassung des WEG durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz [WEMoG]) überholt. Sie übersieht den Unterschied zwischen dem Wohnungseigentumsverwalter als Inhaber eines privaten Amtes mit Bestellung und Anstellungsverhältnis einer rechtsfähigen Personenvereinigung (GdWE) auf der einen Seite und Hausverwalter (Mietwohnungsverwalter) auf der anderen Seite. Diese in dieser Hinsicht rechtlich deutlich unterschiedlichen Berufsgruppen dürfen in diesem Zusammenhang nicht gleichbehandelt werden.

IX. Zwar zeichnen sich Wohnungseigentumsverwalter und Hausverwalter im Gegensatz zum Immobilienmakler, dessen Dienstleistung jeweils in Einzelfällen erfolgt und sich jeweils kurzfristig erledigt, durch eine dauerhafte treuhänderische Geschäftsbeziehung zur Betreuung der Immobilie aus. Der Unterschied besteht aber darin, dass der Hausverwalter (Mietwohnungsverwalter) bevollmächtigter Vertreter des Vermieters auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit Elementen aus Dienst- und Werkvertrag ist, wohingegen der Wohnungseigentumsverwalter Inhaber eines privaten Amtes ist, der durch einen Bestellsakt (Beschluss nach § 26 Abs. 1 WEG) zum organschaftlichen Vertreter der im Rechtsverkehr rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) wird und in der Praxis durch einen Anstellungsvertrag (Geschäftsbesorgungsvertrag) mit dieser verbunden ist. Vertreter des Grundstückseigentümers ist der Wohnungseigentumsverwalter nicht. Die rechtsfähige GdWE verwaltet etwas, das ihr nicht gehört. Das Wohnungseigentum gehört den Wohnungseigentümern als Miteigentümern nach Bruchteilen. Das von der GdWE verwaltete Eigentum ist für sie fremdes Eigentum. Es handelt sich um treuhänderische, fremdnützige Immobilienverwaltung.

X. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 GewO lässt sich schwerlich in Einklang bringen mit der Gesetzeslage im Wohnungseigentumsrecht seit 1.7.2007, der höchstrichterlichen Rechtsprechung seit Entdeckung der Rechtsfähigkeit¹⁰ und insbesondere auch nicht mehr mit dem seit der Gesetzesänderung vom 1.12.2020 (WEMoG) durch § 18 Abs. 1 WEG vollzogenen Paradigmenwechsel.¹¹ Dieser hat

¹⁰ BGH, Beschluss vom 2.6.2005 - V ZB 32/05, kodifiziert zum 1.7.2007 in § 10 Abs. 6 WEG aF.

¹¹ Mit Inkrafttreten des WEMoG hat sich ein Paradigmenwechsel vollzogen. Nach § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nunmehr sowohl im Außen-

zur Folge, dass nicht der Verwalter das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, sondern die GdWE. Der Verwalter ist nur das im Innenverhältnis des rechtsfähigen Verbandes (GdWE) zuständige Organ.

- XI. Nur am Rande erwähnt sei ein anderes Beispiel der ungenauen rechtlichen Einordnung des Wohnungseigentumsverwalters, und zwar im Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG). Die Ausnahmegvorschrift des § 5 RDG erlaubt Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Als erlaubte Nebenleistung gelten Rechtsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Haus- und Wohnungsverwaltung erbracht werden (§ 5 Abs. 2 Nummer 2 RDG). Nach der Gesetzesbegründung fällt unter diese gesetzliche Ausnahme der Wohnungseigentumsverwalter. Das ist unzutreffend und kann nur rechtshistorisch mit der früheren Rechtslage vor Entdeckung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) erklärt werden.¹² Angesichts der seit 1.7.2007 kodifizierten Rechtsfähigkeit der GdWE und des oben skizzierten Paradigmenwechsels zum 1.12.2020 (WEMoG) erbringt der Wohnungseigentumsverwalter keine fremden Rechtsdienstleistungen, sondern die GdWE erledigt mittels ihres organschaftlichen Vertreters ihre eigenen Rechtsangelegenheiten, was von vornherein nicht dem Erlaubnisvorbehalt des RDG unterfällt. Den Wohnungseigentumsverwalter als Haus- und Wohnungsverwalter zu qualifizieren, ist irreführend und verfehlt.

Zur Notwendigkeit einer regelmäßigen Weiterbildung

- XII. Die meisten Wohnungseigentumsverwalter (Gewerbetreibende und Mitarbeiter) sind keine Juristen. Die rechtlichen Anforderungen an Verwalter sind aber hoch und werden in den nächsten Jahren nicht weniger werden, wie die Gesetzgebung der jüngeren Zeit zeigt. Nur durch eine gesetzlich normierte Weiterbildungspflicht ist sichergestellt, dass Wohnungseigentumsverwalter auf der "Höhe der Zeit" bleiben. Dabei sind nicht nur gesetzliche Regelungen gemeint, sondern auch und gerade die jeweils aktuelle Rechtsprechung. Auch im neuen WEG wurden einzelne

als auch im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE (BGH, Urteil vom 5.7.2024 – V ZR 34/24 Rn. 20; BGH, Urteil vom 21.7.2023 – V ZR 90/22 Rn. 12).

¹² BGH, Beschluss vom 6.5.1993 - V ZB 9/92, BGHZ 122, 327 = NJW 1993, 1924 zu dem damals noch geltenden Rechtsberatungsgesetz (RBerG).

Fragestellungen nicht gesetzgeberisch geklärt, sondern der Rechtsprechung überlassen. Daher sind die Wohnungseigentumsverwalter in der Pflicht, die aktuelle Rechtsprechung sich anzueignen. Insbesondere die höchstrichterliche Klärung umstrittener und für die Verwalterpraxis wichtiger Rechtsfragen durch den Bundesgerichtshof hat einen hohen Stellenwert. Wohnungseigentumsverwalter müssen Wohnungseigentümer hierüber nicht nur informieren, sondern bei Beschlussfassungen in Eigentümerversammlungen und in Umlaufbeschlüssen Haftungsrisiken aufzeigen und eine rechtssichere Beschlussfassung lenken. Das erfordert Rechtskenntnisse und Methoden der Versammlungsleitung, wie sie in Weiterbildungsmaßnahmen dauerhaft und nachhaltig vermittelt und geschult werden.

XIII. Der Gesetzgeber hat zum 1.12.2020 durch das WEMoG die bis dahin minimale gesetzliche (organschaftliche) Vertretungsmacht des Verwalters abgeschafft und sich für eine - mit Ausnahme von WEG-Kredit und Grundstückskauf - unbeschränkte organschaftliche Vertretungsmacht des Verwalters für die GdWE entschieden. Die Entscheidungsbefugnisse des Verwalters hingegen sind weiterhin eng umrissen, können aber durch Beschluss der Wohnungseigentümer erweitert werden, und zwar – wie der BGH zum neuen Gesetz entschied – in ganz erheblicher Weise (§ 27 Abs. 2 WEG). Der Verwalter trägt also kraft Gesetzes eine erhebliche eigenständige Verantwortung für die Gemeinschaft. Mit dieser verträgt sich die Abschaffung der Weiterbildungspflicht nicht. Im Gegenteil – die Auswirkungen des reformierten WEG sprechen für eine Erhöhung der staatlichen Fürsorge, wie sie etwa vor einigen Jahren zum Sachkundenachweis geführt wurde.

XIV. Die Verwaltung von Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (GdWE) ist eine komplexe, organisatorisch, kommunikativ und insbesondere rechtlich anspruchsvolle Aufgabe. Anforderungen, Konfliktpotenzial und Haftungsrisiken sind deutlich höher als bei Immobilienmaklern und Hausverwaltern (Mietwohnungsverwaltern). Auswertungen belegen dies, unter anderem Regulierungsstatistiken der Haftpflichtversicherer und eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), der zu folge Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) weiterhin zu den Schlusslichtern bei der energetischen Gebäudesanierung zählen, was auch daher

rührt, dass Wohnungseigentümer und Verwalter durch die komplizierten Rechtsverhältnisse und das hohe Haftungsrisiko abgeschreckt werden.¹³

XV. Defizite zeigen sich nicht nur bei der energetischen Sanierung der Immobilien, sondern gleichermaßen in anderen Bereichen der ordnungsmäßigen Verwaltung: Wohnungseigentumsverwalter beherrschen und nutzen die digitalen Elemente der Willensbildung viel zu wenig, darunter auch diejenigen, die der Gesetzgeber zum 1.12.2020 (Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung [hybride Eigentümerversammlung], Absenkungsbeschlüsse, klassische und mehrheitliche Umlaufbeschlüsse in Textform, Einberufungsverlangen per Textform) und zuletzt zum 17.10.2024 (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung) in das Gesetz aufgenommen hat, um die Verwaltung von Wohnungseigentum für Wohnungseigentümer, Verwalter und GdWE schneller, einfacher und effizienter zu machen. Wohnungseigentumsverwalter beherrschen die rechtssichere Anwendung der gesetzlichen Vorschriften zu baulichen Maßnahmen zunehmend besser, jedoch nach wie vor zu wenig, was indes darauf zurückzuführen ist, dass die gesetzlichen Vorgaben schwierig und lückenhaft sind, unter anderem deshalb, weil die im Bereich der energetischen Sanierung wichtige modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG aF), die vom 1.7.2007 bis 30.11.2020 als kodifiziertes Richterrecht im WEG stand, durch das WEMoG ersatzlos gestrichen wurde, rechtlich aber gleichwohl existent und für den Normadressaten seither „verschollen“ ist und die §§ 19 bis 21 WEG in ihrer Abgrenzung zueinander und im Zusammenspiel Wohnungseigentümern und Verwaltern kaum zu vermitteln sind. In diesem Zusammenhang zu erwähnen sind die unzureichende Rechtskenntnis und das fehlende Selbstverständnis des sich nicht regelmäßig weiterbildenden Wohnungseigentumsverwalters, von der Übernahme eigener Entscheidungskompetenzen, deren Delegation § 27 Abs. 2 WEG den Wohnungseigentümern erlaubt,¹⁴ zur Vereinfachung und Beschleunigung der ordnungsmäßigen Verwaltung Gebrauch zu machen und durch eine diesbezügliche Information an die Wohnungseigentümer, entsprechende Beschlüsse auf dieser Grundlage zu fassen.

¹³ Investitionsprojekte bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierung (2015), zu finden unter <http://www.bbsr.bund.de>

¹⁴ Und zwar in erheblichem Umfang, BGH 5.7.2024 - V ZR 241/23.

Ein weiteres Beispiel stammt aus dem Übergangsrecht zum WEMoG: seit 1.12.2020 und bis zum 31.12.2025 haben GdWE eine Übergangsfrist, um bestimmte Altbeschlüsse (aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln) und Altvereinbarungen (Erwerberhaftung für Hausgeldrückstände des Rechtsvorgängers) vor dem ab 1.1.2026 im Falle einer Sondernachfolge drohenden Erlöschen zu retten. Erkenntnisse aus der Praxis der Verwalter, Grundbuchämter, Gerichte und Rechtsanwälte belegen, dass von dieser Möglichkeit so gut wie kein Gebrauch gemacht wurde, weil Wohnungseigentumsverwalter die Gesetzeslage nicht verstehen und Wohnungseigentümern die notwendigen Informationen nicht geliefert haben. In der Praxis und speziell in den Verbänden der Verwalterbranche zeigt sich ein deutliches Wissensgefälle zwischen Wohnungseigentumsverwalter, die sich regelmäßig fortbilden - beim VDIV sogar verpflichtende 45 Stunden - und denjenigen, die dies nicht nachweislich tun.

XVI. Hausverwalter (Mietwohnungsverwalter) sehen sich vergleichbar hohen Anforderungen, Konflikten und Haftungsrisiken nicht ausgesetzt. Zwar sind die mietrechtlichen und angrenzenden Rechtsvorschriften, die der Hausverwalter anwenden muss, ebenfalls komplex und anspruchsvoll und bedürfen regelmäßiger Schulung. Gleichwohl agieren, kommunizieren und verwalten Hausverwalter in der Regel in zweiseitigen Vertragsverhältnissen im gleichgerichteten Interesse des Auftraggebers (Vermieters), nicht in einem System kollektiver Willensbildung mit unterschiedlichen, häufig gegensätzlichen Interessen bei der Meinungsbildung und Beschlussfassung samt fristgebundener gerichtlicher Beschlussmängelkontrolle. Hausverwalter verfügen in der Regel über umfangreiche Vollmachten, Befugnisse und Budgets sowohl im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis zum Vermieter. Energetische Sanierungen, Erhaltung, Modernisierung und sonstige bauliche Maßnahmen am Mietobjekt, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Anlage von Kautionen etc. lassen sich leichter planen und umsetzen. Die Geltendmachung und Abwehr von Ansprüchen und Forderungen gegenüber Mietern erfolgt im gleichgerichteten Interesse des Vermieters. Die Willensbildung ist individuell. Sie unterliegt keinem kollektiven förmlichen Beschlussverfahren mit fristgebundener gerichtlicher Kontrolle, wie es im Wohnungseigentumsrecht der Fall ist. Auch der gesellschaftspolitische Konflikt, der in selbstgenutzten Wohnungseigentumseinheiten darin liegen kann, sein Wohnungseigentum angesichts von hohen Sonderumlagen für die ordnungsmäßige energetische und sonstige Sanierung der Immobilie veräußern zu müssen bzw. zwangsweise zu verlieren, wirkt sich für den Wohnungseigentumsverwalter aus, nicht aber für den

Hausverwalter. Bei der Beschlussfassung in Eigentümerversammlungen wird regelmäßig versucht, erforderliche Beschlüsse zu blockieren oder zu verzögern, etwa durch formelle Einwände oder die Ankündigung von Anfechtungsklagen oder Regress gegenüber Miteigentümern, Gemeinschaft und Verwalter. Auch hier sind rechtskundige und geübte Wohnungseigentumsverwalter gefragt, um dem Anspruch der GdWE und Miteigentümer auf die Herbeiführung ordnungsmäßiger Beschlüsse Rechnung zu tragen.

Zur verfehlten Prognose einer freiwilligen Weiterbildung aus Eigeninitiative

XVII. Durch nichts belegt ist die Annahme in der Begründung des Referentenentwurfs, es sei davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil der Wohnimmobilienverwalter den Beruf verantwortungsvoll ausüben und sich sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig in einem angemessenen Umfang schulen und weiterbilden, sodass eine gesetzliche Verpflichtung zur Weiterbildung nicht erforderlich sei.

XVIII. Gegen diese Prognose spricht die Marktsituation. Seit Jahren überwiegt die Nachfrage von GdWE nach qualifizierten gewerbsmäßigen Wohnungseigentumsverwaltern das Marktangebot bei weitem. Dieser Zustand verfestigt sich. Nicht nur kleine, auch mittlere GdWE, d.h. mit bis zu 30 Einheiten, finden keinen Verwalter. Wohnungseigentumsverwalter haben und sehen keine Notwendigkeit zur Fortbildung. Sie können sich die Gemeinschaften, die sie verwalten wollen, aussuchen. Als Gesetzgeber auf freiwillige Eigeninitiative zu setzen, ist angesichts der Vermögenswerte und der damit verbundenen Altersvorsorge vieler Bürgerinnen und Bürger, um die es geht, und der Tatsache, dass GdWE weiterhin zu den Schlusslichtern der energetischen Gebäudesanierung sind, fahrlässig.

XIX. Dem VDIV liegen Erkenntnisse vor, dass nur etwa 15 Prozent der gewerbsmäßigen Wohnungseigentumsverwalter die Zertifizierung gemäß § 26a WEG erlangt haben. Zudem ist die Durchfallerquote beim ersten Prüfungsversuch mit 20 Prozent anzusetzen.

XX. Neben dem gewerbsmäßigen Wohnungseigentumsverwalter ist keine andere Tätigkeit ersichtlich, bei der es keinen eigenen Ausbildungsberuf gibt, die keine öffentlich-rechtlichen Zugangsvoraussetzungen hat, die anderen Eigentümern

große Schäden zufügen kann und die für die "Klimawende" essenziell ist. Bei dieser gesamtgesellschaftlich zentralen Tätigkeit im Immobiliensektor einfach darauf zu vertrauen, dass Wohnungseigentumsverwalter sich aus freiwilliger Eigeninitiative regelmäßig fortbilden werden, ist das falsche politische Signal an Millionen von Wohnungseigentümern und Verwaltungen.

XXI. Selbst erfahrene Wohnungseigentumsverwalter schaffen es in viel zu geringem Umfang, Wohnungseigentümern die Notwendigkeit zu vermitteln, Beschlüsse zur ordnungsmäßigen energetischen Sanierung der Immobilien zu fassen. Versuche scheitern häufig an ungenügender Information und Vorbereitung der Eigentümersammlungen sowie an fehlerhaft formulierten Beschlussanträge. Die nach dem Gesetz (WEG) vom Wohnungseigentumsverwalter erwartete Information, Überzeugungsarbeit bei der Meinungsbildung und Souveränität bei der Versammlungsleitung scheitern in zu vielen Fällen an ungenügender Qualifikation und Sachkenntnis. Psychologisch betrachtet begibt sich kein Wohnungseigentumsverwalter freiwillig zur Schulung, um sich die eigenen Defizite einzugestehen.

XXII. Im Ergebnis würde die Abschaffung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht den Verbraucherschutz und die Klimawende in Wohnungseigentümergeinschaften absehbar schwächen. Zu freiwilligen Weiterbildungen käme es nicht. Selbst wenn die gesetzlich nicht verpflichtend ausgestaltete Zertifizierung von Verwaltern zunehmen sollte, wäre die bestandene Prüfung vor der IHK nur eine Momentaufnahme. Fachliche Qualifikation und Verbraucherschutz sind aber kein einmal erreichter Zustand, sondern ein fortlaufender Prozess, der eine gesetzliche Pflicht zur Weiterbildung erfordert. Nicht nur Wohnungseigentümer sind Verbraucher, eine GdWE als rechtsfähige Person ist einem Verbraucher gleichgestellt, wenn sie nicht nur aus Teileigentumseinheiten besteht, sondern - wie in der Regel - mindestens einem Wohnungseigentum.¹⁵

¹⁵ BGH, Urteil vom 25.3.2015 – VIII ZR 243/13.

E. Schlussbetrachtung

Ein Wegfall der Verpflichtung zur Weiterbildung beeinträchtigt nicht nur die Qualität der Verwaltungspraxis erheblich, sondern gefährdet auch zentrale klimapolitische Zielsetzungen der Bundesrepublik Deutschland erheblich.

Immobilienverwaltungen als Schlüsselfaktor für die Energiewende

Die Immobilienwirtschaft und insbesondere die Wohnungseigentumsverwaltungen nehmen eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen und bei der Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebestand ein.

- Förderprogramme des Bundes und der Länder, die Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie sowie neue Technologien im Bereich Wärmeversorgung, Photovoltaik oder Ladeinfrastruktur erfordern hochaktuelles Fachwissen.
- Ohne verpflichtende Weiterbildung besteht die Gefahr, dass Verwaltungen diese komplexen Anforderungen nicht in die Praxis übertragen können. Dies würde die Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor erheblich verzögern.

Marktmechanismen sichern keine ausreichende Weiterbildung

Die Annahme, dass Marktmechanismen oder freiwillige Weiterbildungen ein ausreichendes Qualifikationsniveau gewährleisten, ist realitätsfern:

- Derzeit suchen sich Immobilienverwaltungen die Eigentümergemeinschaften aus – nicht umgekehrt. Ein Wettbewerbsdruck, sich durch Qualifikation hervorzuheben, besteht faktisch nicht.
- Die freiwillige Zertifizierung nach § 26a WEG wird in der Praxis nur in Ausnahmefällen nachgefragt. Eigentümergemeinschaften sind über diesen Anspruch zudem oftmals nicht informiert.

Bürokratieabbau darf nicht zulasten des Klimaschutzes gehen

Die Streichung der Weiterbildungspflicht wird mit dem Ziel des Bürokratieabbaus begründet. Dieser kurzfristige Vorteil steht jedoch im klaren Widerspruch zu den langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten:

- Unterlassene oder fehlerhafte Sanierungsentscheidungen führen zu höheren Energiekosten, steigenden CO₂-Emissionen und letztlich zu einer deutlichen Erhöhung der Belastungen für Staat, Verbraucher und Gesellschaft.

- Durch die dann steigende Anzahl von Streitfällen wird die deutsche Gerichtsbarkeit um ein vielfach Höheres belastet. Der zusätzliche Einsatz von Millionen Euro Steuergeldern absehbar.
- Die Kosten regelmäßiger Fortbildung sind im Verhältnis dazu gering und für Verwaltungen planbar.
- Lediglich die Bürokratiekosten aus Informationspflichten gegenüber behördlichen Stellen, die damals wie heute mit 6 Minuten jährlich angegeben werden, können (damals 28.667 €, heute 26.000 €) entfallen. Gibt es in der Bundesrepublik Deutschland nicht anderswo vielmehr Bürokratieabbau als bundesweit 26.000 €?

Verbraucherschutz und Vertrauen

Wohnungseigentümergeinschaften sind in besonderem Maße auf die Fachkenntnis ihrer Verwalter angewiesen. Eine gesetzlich gesicherte Weiterbildungspflicht ist ein zentrales Element des Verbraucherschutzes. Ihr Entfall birgt erhebliche Risiken:

- Fehlentscheidungen im Bereich der Sanierung können zu Wertverlusten, Rechtsstreitigkeiten und irreversiblen finanziellen Schäden führen.
- Ohne Verpflichtung droht ein erheblicher Vertrauensverlust in die Profession der Immobilienverwaltung.

Negative Signalwirkung

Der Rückbau einer bestehenden Weiterbildungspflicht sendet ein falsches Signal: In Zeiten tiefgreifender ökologischer und technologischer Transformation braucht es mehr – nicht weniger – Qualifizierung. Eine Abkehr von dieser Verpflichtung würde den politischen Anspruch der Bundesregierung im Bereich Klimaschutz und Transformation schwächen sowie die Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern in Gefahr bringen.

Die Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter ist ein wesentliches Instrument, um die klimapolitischen Zielsetzungen im Gebäudesektor zu erreichen, den Verbraucherschutz zu gewährleisten und die Qualität der Immobilienverwaltung dauerhaft zu sichern.

Statt die Pflicht abzuschaffen, sollte sie:

- durch digitale, praxisnahe Formate entbürokratisiert,
- stärker auf klimapolitische und technische Inhalte fokussiert

- sowie durch eine verbesserte Aufklärung der Eigentümergemeinschaften über die Zertifizierungsmöglichkeiten ergänzt werden.
- Zudem sollte ernsthaft wieder die Einführung eines Sachkundenachweises wie 2018 geprüft werden.

Einordnung im Kontext anderer Berufsgruppen

Zur Veranschaulichung wurde eine Übersicht weiterer Berufsfelder erstellt, in denen gesetzlich geregelte Weiterbildungspflichten oder Zugangsvoraussetzungen bestehen. Sie verdeutlicht, dass kontinuierliche Qualifikation in vielen verantwortungsvollen Tätigkeiten als selbstverständlich gilt. Die Immobilienverwaltungsbranche reiht sich hier nahtlos ein – sie trägt vergleichbar hohe Verantwortung für Vermögenswerte, Verbraucherschutz und die Umsetzung politischer Zielsetzungen im Bereich Energie und Klima.

Sachkundenachweise – Berufe		
Berufsgruppe	Rechtsgrundlage	Pflicht/Nachweis
Bewachungsgewerbe	§ 34a GewO	IHK-Sachkundeprüfung oder Unterrichtung
Berufsbetreuer	BtOG (seit 2023)	Sachkundenachweis für rechtliche/soziale Kenntnisse
Versicherungsvermittler	§ 34d GewO	IHK-Sachkundeprüfung + Registereintrag
Finanzanlagenvermittler	§ 34f GewO	IHK-Sachkundeprüfung
Immobilienkreditvermittler	§ 34i GewO	IHK-Sachkundeprüfung
Gewerbliche Versteigerer	§ 34b GewO	Erlaubnis mit Sachkunde
Pfandleiher	§ 34 GewO	Sachkunde/Erlaubnis durch Behörde
Spielhallenbetreiber	SpielV + GewO	Erlaubnis + Zuverlässigkeitsprüfung (teils Sachkunde)
Sprengstoffhandhabung (Pyrotechniker etc.)	SprengG	Fachkundeprüfung/Sachkunde

Waffenhändler/Waffenscheininhaber	WaffG	Sachkundeprüfung (§ 7 WaffG)
Jagdscheininhaber	BJagdG	Jägerprüfung (Sachkunde)
Fischereischeininhaber	Landesfischereigesetz	Fischereiprüfung
Umgang mit Pflanzenschutzmitteln	PflSchG + PflSchSachKV	Sachkundenachweis Pflanzenschutz
Schädlingsbekämpfer	ChemVerbotsV	Sachkundeprüfung
Tierversuchstätigkeiten	Tierschutzgesetz	Sachkundenachweis
Entsorgung gefährlicher Abfälle	KrWG, NachwV	Sachkundenachweis Abfallwirtschaft
Gefahrgutbeauftragte / ADR-Fahrer	Gefahrgutrecht	ADR-Schein, Sachkundeprüfung
Strahlenschutzbeauftragte	StrlSchG	Fachkunde im Strahlenschutz
Hebammen (Praxisgründung)	HebG + Landesrecht	Anerkennung/Fachkunde
Apothekenleiter	Apothekengesetz	Approbation + Fachkunde
Wohnimmobilienverwalter	§ 34c GewO	Erlaubnispflicht (Sachkundeprüfung nicht zwingend)

Weiterbildungspflichten – Berufe		
Berufsgruppe	Rechtsgrundlage	Pflichtumfang
Fachanwälte	§ 15 FAO	15 Std./Jahr
Steuerberater	§ 57 Abs. 2a StBerG	Laufende Fortbildung, empfohlen ca. 40 Std./Jahr
Wirtschaftsprüfer	§ 43 Abs. 2 WPO	Pflichtfortbildung ca. 40 Std./Jahr
Ärzte	§ 95d SGB V	250 Punkte in 5 Jahren
Zahnärzte	§ 95d SGB V + Zahnärztegesetz	125 Punkte in 5 Jahren
Psychotherapeuten	PsychThG, Kammerrecht	Pflichtfortbildung

Apotheker	ApBetrO + Kammerrecht	kontinuierliche Fortbildung
Pflegefachkräfte	§ 4 PflBG	16 Std. alle 2 Jahre
Praxisanleiter (Pflege)	§ 4 Abs. 3 PflAPrV	24 Std./Jahr
Rettungsdienstpersonal	Landesrettungsdienstgesetze	30 Std./Jahr
Heilmittelerbringer (Physio, Ergo, Logo, Masseure)	§ 125 SGB V	60 Punkte in 4 Jahren
Hebammen	HebG + Berufsordnung	kontinuierliche Fortbildung
Lehrer/innen (Beamte/Angestellte)	Landesrecht	regelmäßige Fortbildungspflicht
Ingenieure/Architekten (Kammer)	Ländergesetze	regelmäßige Fortbildungspflicht
Versicherungsvermittler	§ 34d GewO + VersVermV	15 Std./Jahr
Immobilienmakler	§ 34c GewO	20 Std. in 3 Jahren
Immobilienverwalter	§ 34c GewO	20 Std. in 3 Jahren
Fahrlehrer	FahrIG § 53	3 Tage alle 4 Jahre
Gefahrgutbeauftragte / ADR-Fahrer	Gefahrgutrecht	Auffrischung alle 5 Jahre
Piloten / Fluglotsen	LuftPersV	regelmäßige Checks/Fortbildung

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

22. Oktober 2025