Ergänzung zum offenen Verbändebrief

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (VIIB3-72205/011)

Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten

21. Januar 2026

Bürokratierückbaugesetz: geplante Streichung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO – Bitte um Korrektur im parlamentarischen Verfahren

Die unterzeichnenden Verbände wenden sich an Sie, weil im Rahmen des Bürokratierückbaugesetzes die ersatzlose Streichung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler nach § 34c Abs. 2a GewO vorgesehen ist. Diese Regelung ist kein „Randthema“ und keine formale Nebenpflicht, sondern das einzige laufende, gesetzlich verankerte Mindestinstrument, das in einem hochsensiblen Marktbereich überhaupt einen kontinuierlichen Qualitätsmaßstab sicherstellt. Ein Wegfall würde die Schutzarchitektur für Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter spürbar schwächen und zwar in einem Moment, in dem Anforderungen durch Klimapolitik, Technik, Rechtsprechung und Digitalisierung deutlich steigen.

Damit Sie die Tragweite vollständig einordnen können, fassen die unterzeichnenden Verbände den zentralen Sachverhalt und die Folgen kurz zusammen und verweisen zur Vertiefung auf die beigefügten Unterlagen. Dieses Schreiben ergänzt den offenen Verbändebrief von 20 Unternehmens- und Verbraucherschutzverbänden

Mindestqualität in einem treuhänderisch verwaltetem Milliardenbereich

Wohnimmobilienverwaltung ist keine punktuelle Dienstleistung, sondern vielfach eine jahrelange, treuhänderisch geprägte Daueraufgabe mit unmittelbarem Zugriff auf erhebliche Vermögenswerte, langfristige Instandhaltungsentscheidungen, Vertrags- und Beschlussstrukturen sowie erhebliche Haftungsrisiken. Genau deshalb wurde die Weiterbildungspflicht 2018 eingeführt: zur Professionalisierung des Marktes, zur Stärkung von Vertrauen und Rechtssicherheit; sie war ein politischer Kompromiss einer großen Koalition aus CDU/CSU und SPD, nachdem ein Sachkundenachweis als Zugangsvoraussetzung gerade nicht umgesetzt werden konnte.

In der aktuellen Diskussion wird die Abschaffung häufig fälschlich als reine Verwaltungsvereinfachung behandelt. Tatsächlich ist die Immobilienverwaltung aber, insbesondere bei Wohnungseigentümergemeinschaften, ein Schlüsselfaktor für die Umsetzung politischer Ziele im Gebäudebestand: energetische Modernisierung, Ladeinfrastruktur, EU-Vorgaben und neue technische Standards erfordern hochaktuelles Fachwissen, das sich laufend verändert. Ohne verpflichtende kontinuierliche Qualifizierung besteht real das Risiko, dass Verwaltungen die Komplexität nicht in rechtssichere, mehrheitsfähige und finanzierbare Beschlüsse übersetzen können und dass Sanierungsentscheidungen vertagt, falsch vorbereitet oder rechtlich angreifbar werden. Hinzu kommt die regulatorische Dichte: In der täglichen Praxis sind es rund 70 Regelungswerke, die Immobilienverwaltungen zu beachten haben.

Warum der Verweis auf den „zertifizierten Verwalter“ (§ 26a WEG) kein Ersatz ist

Die Entwurfsbegründung, die Weiterbildungspflicht sei entbehrlich, weil Wohnungseigentümergemeinschaften seit 2023 einen „zertifizierten Verwalter“ verlangen können, ist falsch:

1. Zertifizierung und Weiterbildung verfolgen unterschiedliche Zwecke. Die Zertifizierung ist eine einmalige Eingangs-/Momentqualifikation. Die Weiterbildungspflicht ist das Instrument der laufenden Aktualisierung. Beides ergänzt sich, es ersetzt sich nicht.
2. Die Zertifizierung ist kein gewerberechtlicher Berufszugang nach § 34c GewO, sondern lediglich eine zivilrechtliche Regelung, die auf freiwilliger Basis ausgeübt wird.
3. Die Marktrealität zeigt, dass man sich auf Freiwilligkeit nicht verlassen kann: Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach qualifizierten Verwaltungen das Angebot; vielfach wählen Verwaltungen ihre Gemeinschaften aus, nicht umgekehrt. In einem solchen Markt fehlt der Druck, sich über Qualifikation zu profilieren. Das ist einer der Kernpunkte, warum der Rückzug des Gesetzgebers auf „freiwillige Fortbildung“ fachlich nicht tragfähig ist.

Was die Praxis sagt

Besonders wichtig: Die Debatte wird häufig so geführt, als ob die Pflicht in der Praxis als lästig und entbehrlich empfunden werde. Aktuelle Daten können das nicht bestätigen. In einer bundesweiten VDIV-Umfrage (26. November bis 8. Dezember 2025) mit 1.202 teilnehmenden Unternehmen wurden Einstellungen, Erwartungen und Folgenabschätzungen erhoben. Die Ergebnisse sind bemerkenswert eindeutig: 84,9 % bewerten kontinuierliche Weiterbildung als wichtig oder sehr wichtig für die Qualität ihrer Arbeit; 70,2 % stufen sie als „sehr wichtig“ ein. 73,7 % halten die gesetzliche Weiterbildungspflicht für sinnvoll; davon bewerten 64,8 % sie als „unbedingt notwendig“.

Bemerkenswert ist auch die Einschätzung zur politischen Begründung: 68,1 % finden die BMWE-Begründung („Bürokratierückbau“) nicht überzeugend. Entsprechend erwarten 74,4 % keine oder kaum Entlastung durch eine Abschaffung; nur 13,1 % gehen von einer deutlichen Entlastung aus. Gleichzeitig werden die Folgen einer ersatzlosen Streichung mehrheitlich negativ eingeschätzt: 69,2 % befürchten ein sinkendes Fachkompetenzniveau, 62,2 % einen Qualitätsverlust in der Berufsausübung und 48,1 % erwarten Wettbewerbsnachteile für Unternehmen, die weiterhin in Qualifikation investieren. Diese Zahlen sprechen gegen die Annahme, freiwillige Fortbildung reiche als flächendeckender Standard aus.

Eine weitere Erhebung von Wohnen im Eigentum (12. Dezember 2025 bis 7. Januar 2026) aus 1.762 Eigentümergemeinschaften bestätigt aus Verbrauchersicht das klare und konsistente Bild. 89 Prozent der Wohnungseigentümer bewerten die gesetzlich verpflichtende Weiterbildung von Verwaltern als wichtige Voraussetzung zur Qualitätssicherung. 84 Prozent erwarten bei einer Abschaffung der Weiterbildungspflicht negative Auswirkungen, insbesondere steigende Fehleranfälligkeit, mehr Konflikte und höhere Folgekosten. Zudem halten 90 Prozent eine Zertifizierung nur dann für sinnvoll, wenn sie mit regelmäßiger Weiterbildung verknüpft ist; 31 Prozent davon erachten eine einmalige Zertifizierung ausdrücklich als nicht ausreichend. Gleichzeitig gehen nur 18 Prozent der Eigentümer davon aus, dass sich Verwalter ohne gesetzliche Vorgaben freiwillig fortbilden würden. Dies zeigt, dass ein Wegfall verbindlicher Anforderungen das Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern und Verwaltungen zusätzlich belasten würde.

Ein tragfähiger Ausweg: Bürokratie abbauen, ohne Qualitätsstandards zu zerstören

Wenn der Gesetzgeber Bürokratie tatsächlich reduzieren will, gibt es hierfür praktikable Kompromisslinien, die das Ziel der Entlastung erreichen können, ohne den Kern von Verbraucherschutz, Rechtssicherheit und Funktionsfähigkeit der treuhänderischen Wohnimmobilienverwaltung preiszugeben. Aus Sicht der unterzeichnenden Verbände stehen im parlamentarischen Verfahren insbesondere drei nachvollziehbare Kompromissvarianten zur Verfügung:

1. Die geltende Rechtslage kann unverändert fortgeführt werden. Das wäre die rechtssicherste und schnellste Lösung, weil sie keine neuen Abgrenzungsfragen schafft und die seit 2018 bestehende Mindestanforderung stabil hält.
2. Als konsequenter Qualitätsansatz kann ein verpflichtender Sachkundenachweis mit geeigneten Ausnahmeregelungen die Weiterbildungspflicht ersetzen. Damit würde ein objektives Mindestqualitätskriterium für den Berufszugang eingeführt, anstatt allein auf laufende Fortbildung bei sehr unterschiedlichen Ausgangsniveaus zu setzen. Bereits 2018 lag ein entsprechender Gesetzentwurf vor, ohne die Berufswahlfreiheit (Artikel 12 GG) einzuschränken.
3. Der Gesetzgeber kann die Weiterbildungspflicht stärken, statt abzuschaffen. Der Umfang könnte von derzeit 20 auf 45 Stunden in drei Jahren angehoben werden. Angesichts der deutlich gewachsenen rechtlichen, technischen und klimapolitischen Komplexität wäre das gut für den Verbraucherschutz und eine Mindestqualifikation.

Selbst wenn man über Anpassungen an der Qualifikationsregelung spricht, liegt der eigentliche Bürokratiehebel in der Praxis vielfach an ganz anderer Stelle. Auch das belegt die VDIV-Umfrage sehr deutlich: Die Unternehmen sehen die Weiterbildungspflicht nicht als den prioritären Ansatzpunkt für Bürokratieabbau.

Korrektur im parlamentarischen Verfahren und Appell an das Sachverständnis

Die unterzeichnenden Verbände bitten Sie deshalb, die geplante ersatzlose Streichung des § 34c Abs. 2a GewO im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht zu unterstützen und stattdessen eine Lösung zu verfolgen, die Bürokratie über Verfahrensvereinfachung reduziert, nicht über den Abbau fachlicher Mindestanforderungen. Die Umfragewerte aus der Praxis, die systematischen Argumente der Verbände und die Bedenken aus dem Bundesrat zeigen übereinstimmend: Der Entlastungseffekt ist nicht gegeben.

Die unterzeichnenden Verbände appellieren an Ihr Sachverständnis als Mitglied des Deutschen Bundestages, die Frage nicht als Nebensächliches zu behandeln, sondern als Grundsatzentscheidung darüber, ob der Gesetzgeber in einem zentralen Bereich privaten Vermögens, Wohnens und Klimatransformation Mindeststandards aufrechterhält und Bürokratie dort abbaut, wo es tatsächlich nicht nötig ist.

Für Rückfragen und einen fachlichen Austausch stehen die unterzeichnenden Verbände jederzeit zur Verfügung.

Anlagen:

- Anlage 1: Offener Verbändebrief zum Referentenentwurf (Aufhebung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO)
- Anlage 2: Ergänzende Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf (inkl. Übersicht zu Weiterbildungspflichten und Sachkundenachweisen anderer Berufsgruppen)
- Anlage 3: Umfrageergebnisse der Erhebungen von VDIV Deutschland und Wohnen im Eigentum

Offener Verbändebrief

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (VIIB3-72205/011)

Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten

22. Oktober 2025

I. Grundsätzliche Bewertung

Die unterzeichnenden Verbände begrüßen das Ziel des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE), mit dem Referentenentwurf einen wirksamen Beitrag zum Bürokratieabbau zu leisten. Der Abbau entbehrlicher Berichtspflichten und formaler Belastungen stärkt die Leistungsfähigkeit von Staat, Verwaltung und Wirtschaft. Dieses Anliegen steht im Einklang mit den im Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ formulierten Zielsetzungen, die Bürokratiekosten für Unternehmen um 25 Prozent und den Erfüllungsaufwand für Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie Verwaltung um mindestens zehn Milliarden Euro zu senken.

Die unterzeichnenden Verbände teilen das Ziel, Wirtschaft und Verwaltung zu entlasten. Bürokratierückbau ist ein zentrales Element moderner Regulierung, darf jedoch nicht zu einem Verlust an Qualität und Rechtssicherheit führen. Im Mittelpunkt dieser Stellungnahme steht die vorgesehene Aufhebung der Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 2a GewO. Die übrigen Regelungsinhalte des Entwurfs werden nicht bewertet.

Das BMWE begründet die Aufhebung der Weiterbildungspflicht mit der Absicht, den Verwaltungs- und Erfüllungsaufwand insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen zu verringern. Dieses Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Zu prüfen ist jedoch, ob die Maßnahme tatsächlich einen verhältnismäßigen Beitrag zum Bürokratieabbau leistet oder ob der Rückgang von Qualitätssicherung, Verbraucherschutz und Rechtssicherheit im Bereich der Immobilienverwaltung und -vermittlung überwiegt und damit letztlich viel höhere Kosten für Verbraucher, Unternehmen und staatliche Behörden in der Folge ausgelöst werden.

Die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO wurde erst 2018 eingeführt, um den gewerblichen Immobilienverwaltungs- und Maklermarkt zu professionalisieren und das Vertrauen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Käufern und Verkäufern in die Branche zu stärken. Sie war zudem der Kompromiss für die Nichteinführung eines Sachkundenachweises als unterschwellige Mindestqualifikation und war getragen von einer breiten parlamentarischen Mehrheit. Vor diesem Hintergrund bewerten die unterzeichnenden Verbände die geplante ersatzlose Streichung der Weiterbildungspflicht sehr kritisch. Die Argumentation des BMWE, der Verbraucherschutz sei bereits durch die Zertifizierung nach § 26a WEG gewährleistet, greift entschieden zu kurz und gilt überdies ausschließlich für Verwalter von Wohnungseigentümergemeinschaften, nicht jedoch für Immobilienmakler.

II. Bewertung der Maßnahme: Aufhebung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO

a) Weiterbildung als integraler Bestandteil der Erlaubnisstruktur

Für die gewerbliche Wohnimmobilienverwaltung und Immobilienvermittlung ist eine Erlaubnis nach § 34c GewO erforderlich. Diese wird nur erteilt, wenn Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, regelmäßige Weiterbildung und eine Berufshaftpflichtversicherung nachgewiesen werden. Die Regelung bildet die Grundlage für eine qualitätsorientierte Berufsausübung im Interesse der Eigentümergemeinschaften und Mieter.

Die Weiterbildungspflicht ist kein isoliertes Instrument, sondern Teil eines kohärenten Regelungssystems. Ihr Zusammenhang mit der persönlichen Zuverlässigkeit ist wesentlich. Nach § 35 GewO kann die Ausübung eines Gewerbes untersagt werden, wenn Tatsachen die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden begründen. Unzuverlässigkeit liegt vor, wenn das Gesamtverhalten keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Berufsausübung bietet. Fortbildung ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Indikator beruflicher Zuverlässigkeit.

Wer sich nicht fortbildet, verliert angesichts der zunehmenden regulatorischen und technischen Anforderungen an Immobilienverwaltungen, energetische Sanierung und Verbraucherschutz die notwendige Sachkunde für eine rechtssichere Berufsausübung. Mehr als 60 Gesetze und Verordnungen, die laufenden Novellierungen unterliegen, müssen in der täglichen Praxis berücksichtigt werden. Mit der Evaluierung der WEG-Reform, der Novellierung Gebäudeenergiegesetz sowie der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive) und den geplanten Änderungen am Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz sind mehrere komplexe Neuregelungen in Diskussion, die fundiertes Rechts- und Technikverständnis voraussetzen. Zudem ist nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz die Immobilienverwaltung nahezu die einzige Berufsgruppe, die entsprechende Leistungen erbringen kann.

b) Verbraucherschutz, Qualitätssicherung und volkswirtschaftliche Relevanz

Die Tätigkeit gewerblicher Immobilienverwalter und Immobilienmakler ist weiterhin mit erheblichen Vermögenswerten verbunden. In Deutschland verwalten alleine die Mitglieder des VDIV Deutschland ein geschätztes Immobilienvermögen von rund 1,2 Billionen Euro. Jährlich werden in den von ihnen betreuten Objekten etwa 12,7 Milliarden Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung eingesetzt. Die Branche leistet damit einen bedeutenden Beitrag zur Werterhaltung und energetischen Weiterentwicklung des Gebäudebestands.

Angesichts dieser Verantwortung ist eine gesetzlich geregelte Mindestqualifikation unerlässlich. Die Tätigkeit der Immobilienverwalter ist keine punktuelle Dienstleistung, sondern eine dauerhafte treuhänderische Aufgabe, die häufig über Jahrzehnte fortbesteht. Fehlerhafte Verwaltung kann erhebliche Vermögensschäden verursachen. Fortbildungspflichten sichern daher Qualität, Verbraucherschutz und Rechtssicherheit. Zudem erfordern die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung im Gebäudesektor ebenfalls fundiertes Fachwissen. Nur qualifiziert weitergebildete Verwalter können die Umsetzung von Klimaschutz und nachhaltiger Bewirtschaftung wirksam unterstützen.

Gerade weil Käufer und Verkäufer professionelle Unterstützung in einem komplexen Marktumfeld suchen, sind regelmäßig fortgebildete Makler unverzichtbar. Kontinuierliche Weiterbildung verringert auch hier Informationsdefizite, sichert rechtlich korrekte Abläufe und stärkt die Qualität der Beratung. Sie ermöglicht die sachgerechte Einordnung baurechtlicher und energetischer Anforderungen, verbessert die Aufbereitung finanzierungsrelevanter Unterlagen und reduziert Haftungsrisiken.

Auch aus Gründen der Rechtssystematik und Verhältnismäßigkeit ist die Fortbildungspflicht geboten. Vergleichbare Berufe unterliegen entsprechenden Regelungen, etwa Wirtschaftsprüfer (§ 43 Abs. 2 Satz 4 WPO), Steuerberater (§ 57 Abs. 2a StBerG) oder Versicherungsvermittler (§ 34d GewO). Eine Gleichbehandlung ist daher sachlich gerechtfertigt.

c) Fehlannahme zur Ersatzfunktion der Zertifizierung (§ 26a WEG)

Die geplante Aufhebung der Weiterbildungspflicht wird damit begründet, dass Wohnungseigentümergemeinschaften seit dem 1. Dezember 2023 die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen können (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG) und dass die IHK-Zertifizierung nach § 26a WEG eine ausreichende Qualifikationssicherung gewährleiste.

Diese Annahme verkennt die unterschiedliche Zielrichtung beider Regelungen. Die Zertifizierung nach § 26a WEG stellt eine einmalige Eingangsqualifikation dar, während die Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO die kontinuierliche Aktualisierung der Fachkenntnisse sicherstellt. Beide Instrumente ergänzen sich und sind nicht austauschbar. Dies auch im Wissen darum, dass die Zertifizierung als freiwillige und zivilrechtliche Maßnahme anzusehen ist und von der Branche nur unzureichend angenommen wird. Überdies existiert für Immobilienmakler keine vergleichbare Zertifizierungsregelung, sodass die Argumentation des BMWE für diese Berufsgruppe vollständig ins Leere läuft.

Zudem sieht § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG Ausnahmen von der Prüfung vor, etwa für Hochschulabsolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge. Damit können zahlreiche Berufsträger als zertifizierte Verwalter tätig sein, ohne einer Fortbildungspflicht zu unterliegen. Angesichts der zunehmenden Komplexität im Miet-, Bau-, Energie- und Gebäuderecht sowie der Vielzahl technischer Normen (GEG, TrinkwV, LBO, Smart Metering u. a.) ist eine kontinuierliche fachliche Weiterbildung jedoch ebenfalls unerlässlich.

III. Schlussfolgerung und gesetzgeberischer Handlungsauftrag

Die unterzeichnenden Verbände unterstützen das Ziel des BMWE, bürokratische Belastungen zu reduzieren und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen zu verbessern. Dieses Ziel darf jedoch nicht durch den Abbau rechtlich und fachlich begründeter Qualitätsstandards unterlaufen werden.

Die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO stellt kein bürokratisches Hemmnis dar, sondern eine notwendige Berufsausübungsregelung. Sie gewährleistet Fachkunde, Zuverlässigkeit und Rechtssicherheit in einem für Eigentümerinnen, Eigentümer und Mieterinnen, Mieter gleichermaßen sensiblen Bereich. Ihre Aufhebung würde den Verbraucherschutz schwächen, Haftungsrisiken erhöhen und die ordnungsgemäße Umsetzung gesetzlicher Anforderungen, insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung, beeinträchtigen. Unabhängig davon besteht auch keine Pflicht der Gewerbeaufsichtsämter zur weitreichenden Kontrolle. In der Praxis finden Stichproben statt und Immobilienverwaltungen sowie Immobilienmakler müssen die Nachweise lediglich vorhalten.

Die unterzeichnenden Verbände fordern das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie den Deutschen Bundestag auf, die Weiterbildungspflicht als zentrales Element der Berufszulassung beizubehalten und im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht aufzuheben.

Erforderlich ist kein Rückbau fachlicher Qualifikation, sondern der Abbau administrativer Doppelstrukturen. Eine Modernisierung der Nachweisverfahren, insbesondere durch digitale Dokumentation, kann den Verwaltungsaufwand mindern, ohne den Qualitätsstandard zu gefährden.

Die unterzeichnenden Verbände danken für die Möglichkeit der Stellungnahme und bitten um Berücksichtigung dieser Argumente im weiteren parlamentarischen Verfahren.

Andrea Gebhard
Präsidentin der Bundesarchitektenkammer

Dr. Thomas Welter
Bundesgeschäftsführer des Bundes Deutscher Architekten BDA

Andreas Beulich
Geschäftsführer des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Martin Falenski
Hauptgeschäftsführung der Bundesingenieurkammer

Markus Weidling
Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands für Energie- und Wasserdatenmanagement

Jutta M. Betz
Vorstandsmitglied des Deutschen Energieberater-Netzwerks

Hartmut Michels
Vorstandmitglied Verband der mittelständischen Messdienstleister

Dr. Christian Rupp
Präsident des Deutschen Notarvereins

Christian Huttenloher
Generalsekretär des Deutschen Verbands für Wohnungswesen

Uwe Gießelmann
Präsident des Evangelischen Immobilienverbandes Deutschland

Stefan Bolln
Vorsitzender des Bundesverbands für Energieberatende

Dirk Wohltorf
Präsident des Immobilienverbandes Deutschland

Dr. Melanie Weber-Moritz
Präsidentin des Deutschen Mieterbundes

Sylvia Pruß
Präsidentin des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland

Jens Tolckmitt
Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken

Verena Örenbas
Bundesgeschäftsführerin des Verbands Wohneigentum

Dipl.-Ing. Thomas Penningh
Vorsitzender des Vorstandes des Verbands Privater Bauherren

Ramona Pop
Vorständin der Verbraucherzentrale Bundesverband

Dr. Sandra von Möller
Vorständin von Wohnen im Eigentum

Dr. Joachim Lohse
Geschäftsführer des Zentraler Immobilien Ausschusses

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

www.vdiv.de

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

Zeitrahmens (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 wiche, bliebe der Erfüllungsaufwand für die Unternehmen gleich. Im damaligen Gesetzgebungsverfahren[1] 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 Verbraucherschutz[2] 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 - ZertVerwV[4]) 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 niedrigschwelligen 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 Wohnungseigentümergemeinschaften.

Wohnungseigentümergemeinschaften haben die rote Laterne bei der energetischen Gebäudesanierung, wie sie in der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR[9]) 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 höchstrichterlich 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 Wohnungseigentümergemeinschaften 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 Bestellungsakt (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 Rechtsfähigkeit[10] 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 Ausnahmevorschrift 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 Wohnungseigentümergemeinschaften 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 Eigentümerversammlungen 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 Wohnungseigentümergemeinschaften 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 CO_2-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

Wohnungseigentümergemeinschaften 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
Immobiliardarlehensvermittler	§ 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/Waffenschein	WaffG	Sachkundeprüfung (§ 7 WaffG)
Jagdscheininhaber	BJagdG	Jägerprüfung (Sachkunde)
Fischereischeininhaber	Landesfischereigesetze	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	FahrlG § 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

Weiterbildungspflicht abschaffen - Bürokratieabbau oder Qualitätsverlust?

Umfrage unter 1.202 Immobilienverwalterinnen und -verwaltern

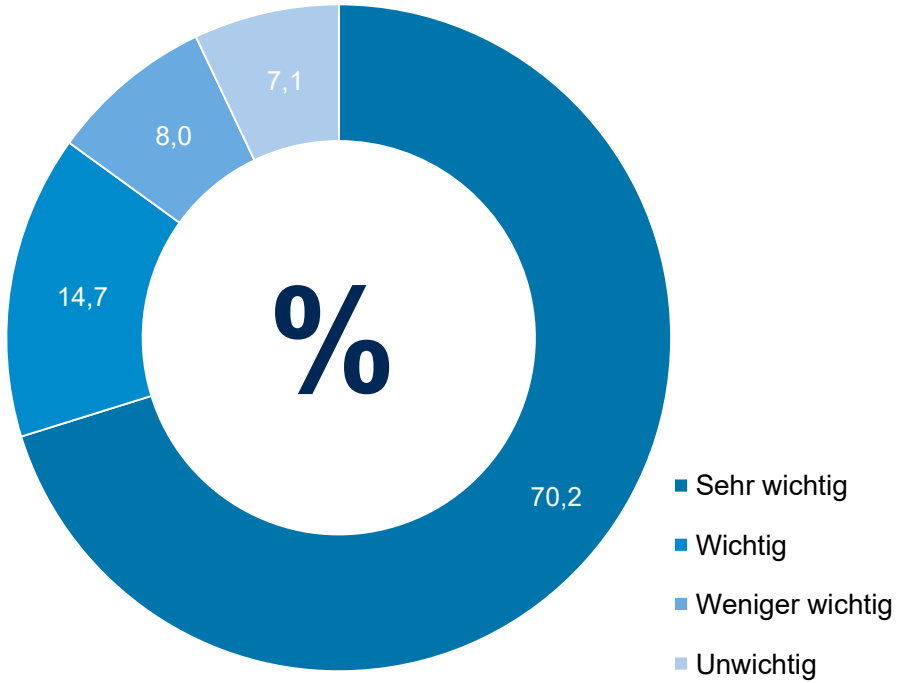
Vom 26. November bis 8. Dezember 2025

Verband der Immobilienverwalter Deutschland, 21.01.2026

Bedeutung von Weiterbildung für die Qualität

Wie wichtig ist Weiterbildung für Ihr Unternehmen? (n = 1.202, Anteile in Prozent)

- **84,9 %** stufen kontinuierliche Weiterbildung insgesamt als **wichtig oder sehr wichtig** ein
- **Nur 15,1 %** halten kontinuierliche Weiterbildung für **weniger wichtig oder unwichtig**

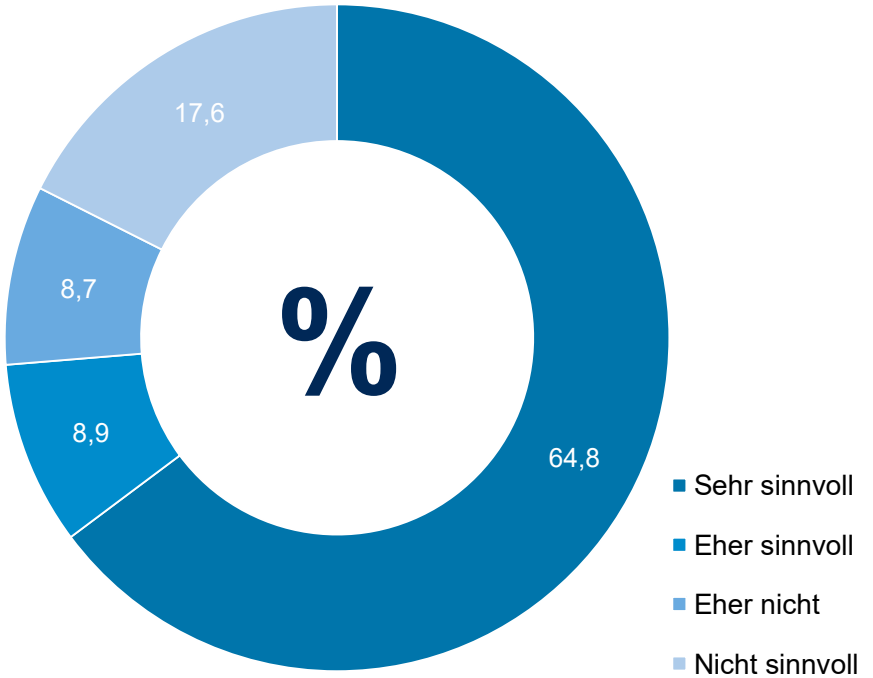


© Verband der Immobilienverwalter Deutschland | 21.01.2026

Sinnhaftigkeit der Weiterbildungspflicht

Halten Sie die Weiterbildungspflicht für sinnvoll? (n = 1.202, Anteile in Prozent)

- **73,7 %** stufen die Weiterbildungspflicht insgesamt als **sinnvoll** ein
- **Nur 17,6 %** erachten die Weiterbildungspflicht als **überflüssig**



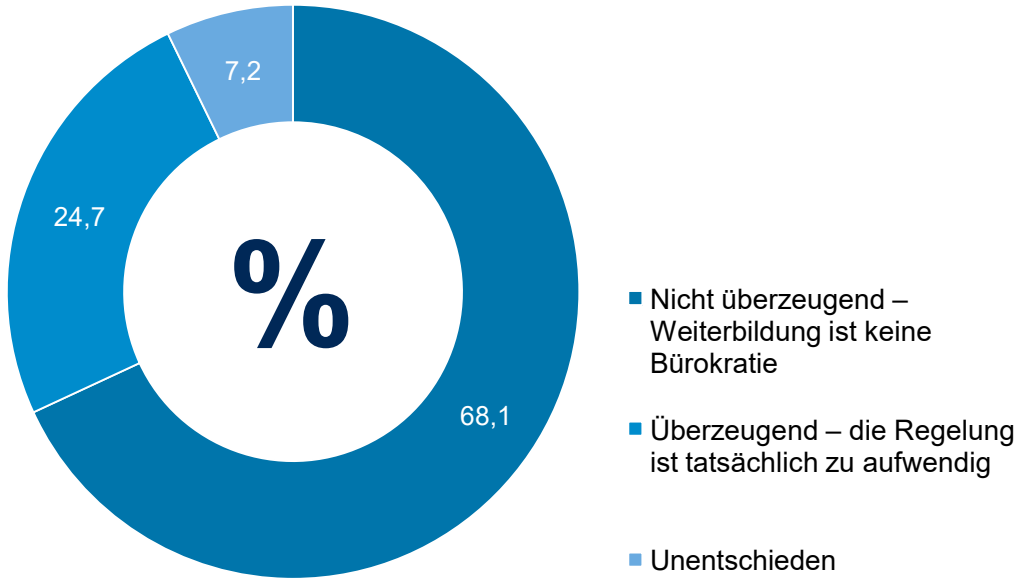
© Verband der Immobilienverwalter Deutschland | 21.01.2026

Bewertung der BMWE-Begründung

„Mit dem Gesetzentwurf zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung werden unter anderem die regelmäßigen Weiterbildungspflichten für Wohnimmobilienverwalter und viele Vorschriften abgeschafft, die keinen Mehrwert bieten, aber Aufwand verursachen." (n = 1.202, Anteile in Prozent)

- **71,7 %** der Mitgliedsunternehmen bewerten die Begründung als **nicht überzeugend**

- 68,1 % finden die BMWK-Begründung „Bürokratierückbau“ nicht überzeugend; **Zustimmung zur Kritik steigt mit der Unternehmensgröße**

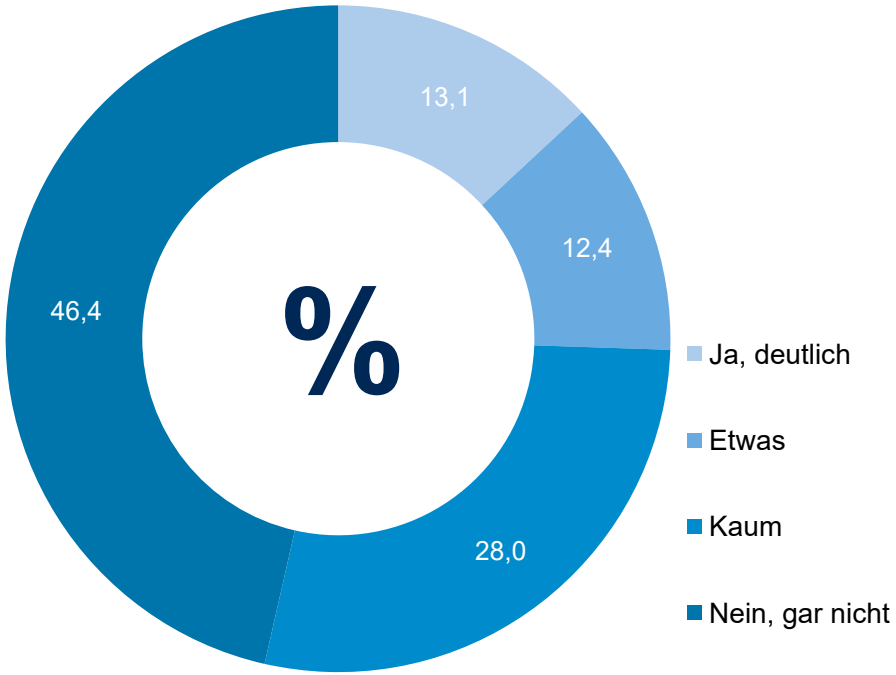


© Verband der Immobilienverwalter Deutschland | 20.01.2026

Erwartete Entlastung

Würde die Abschaffung der Weiterbildungspflicht zu einer spürbaren Entlastung führen? (n = 1.202, Anteile in Prozent)

- **74,4 % erwarten** durch die Abschaffung **keine oder kaum Entlastung**
- **Nur 13,1 %** sehen eine **deutliche Entlastung**
- **77,6 %** der Teilnehmenden, **die Weiterbildung als entbehrlich ansehen, erwarten eine deutliche Entlastung**



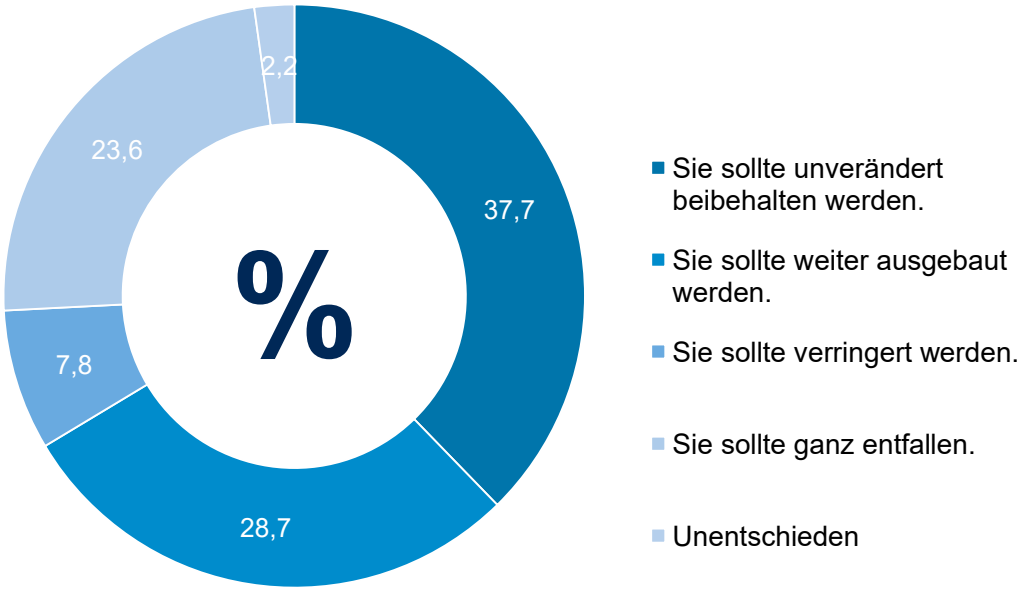
© Verband der Immobilienverwalter Deutschland | 20.01.2026

Einstellung zur Fortführung der Weiterbildungspflicht

Sollte die Weiterbildungspflicht beibehalten, ausgebaut oder abgeschafft werden? (n = 1.202, Anteile in Prozent)

- **74,2 %** sprechen sich **gegen die Abschaffung der Weiterbildungspflicht aus**

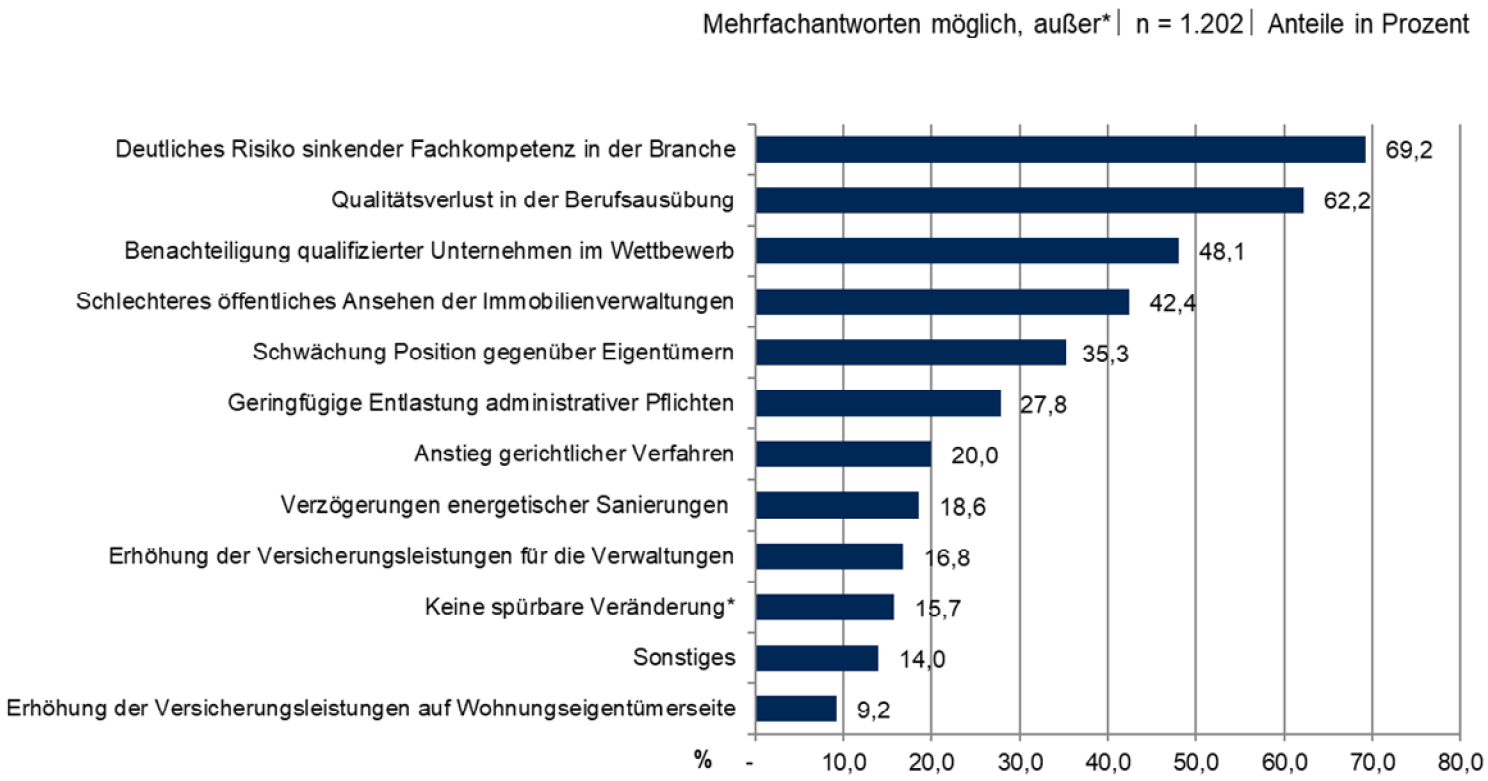
- 28,7 % befürworten einen **Ausbau durch z. B. höhere Stundenzahl oder gewerblicher Sachkundenachweis mit Ausnahmen nach §7 ZertVewV**



© Verband der Immobilienverwalter Deutschland | 20.01.2026

Erwartete Folgen der Abschaffung

Wie schätzen Sie die Folgen einer ersatzlosen Abschaffung für die Branche ein?



© Verband der Immobilienverwalter Deutschland | 20.01.2026

vdiv
Die Immobilienverwalter

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Umfrageergebnisse

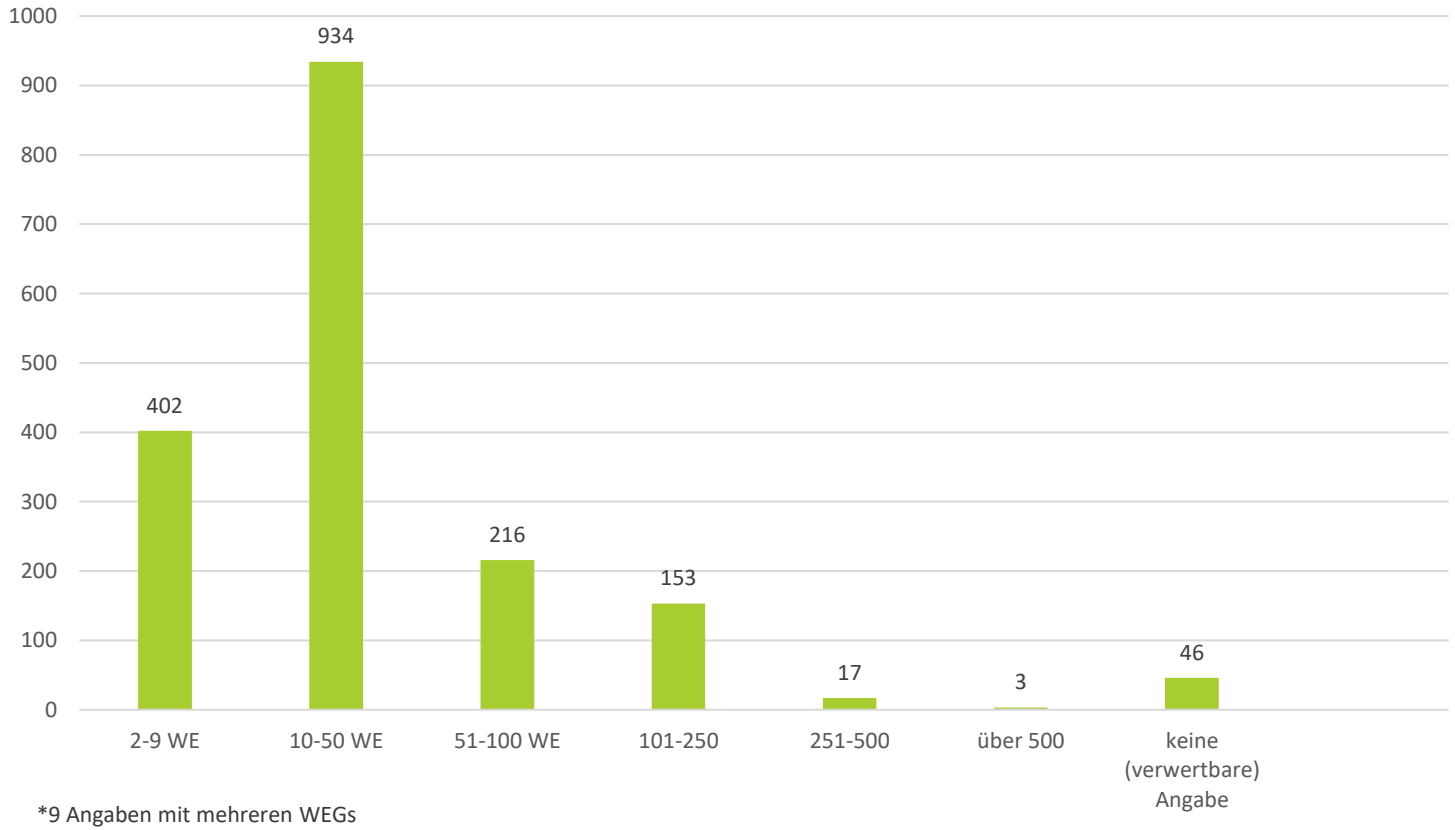
Kurzumfrage zur Weiterbildungspflicht und Zertifizierung von WEG-Verwalter:innen

Umfrageergebnisse

Daten, Zahlen, Fakten

- Durchführungszeitraum 12.12.2025 – 07.01.2026
- 1.762 Teilnehmende, die mindestens 70.926 Wohneinheiten repräsentieren

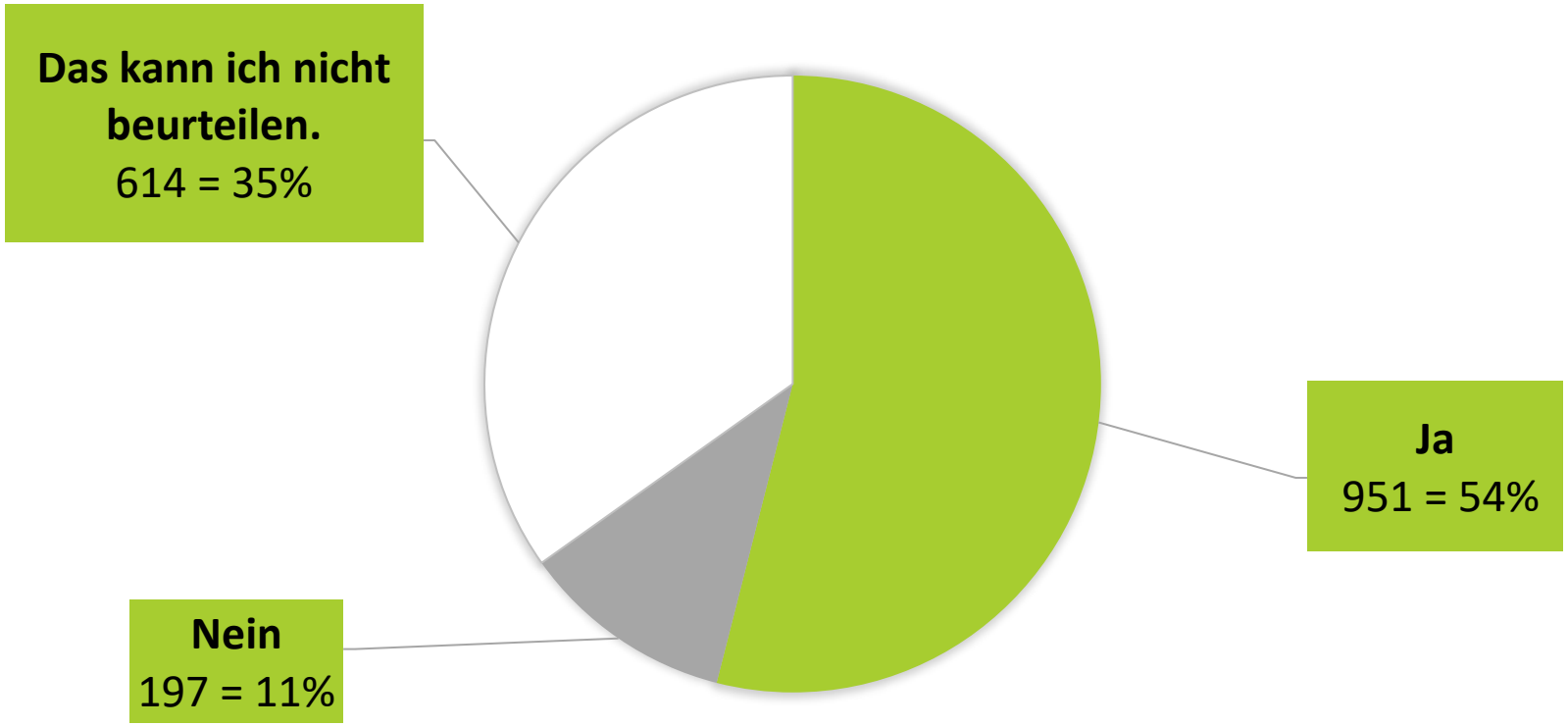
WEG-Größe (Anzahl der Wohnungen*):



*9 Angaben mit mehreren WEGs

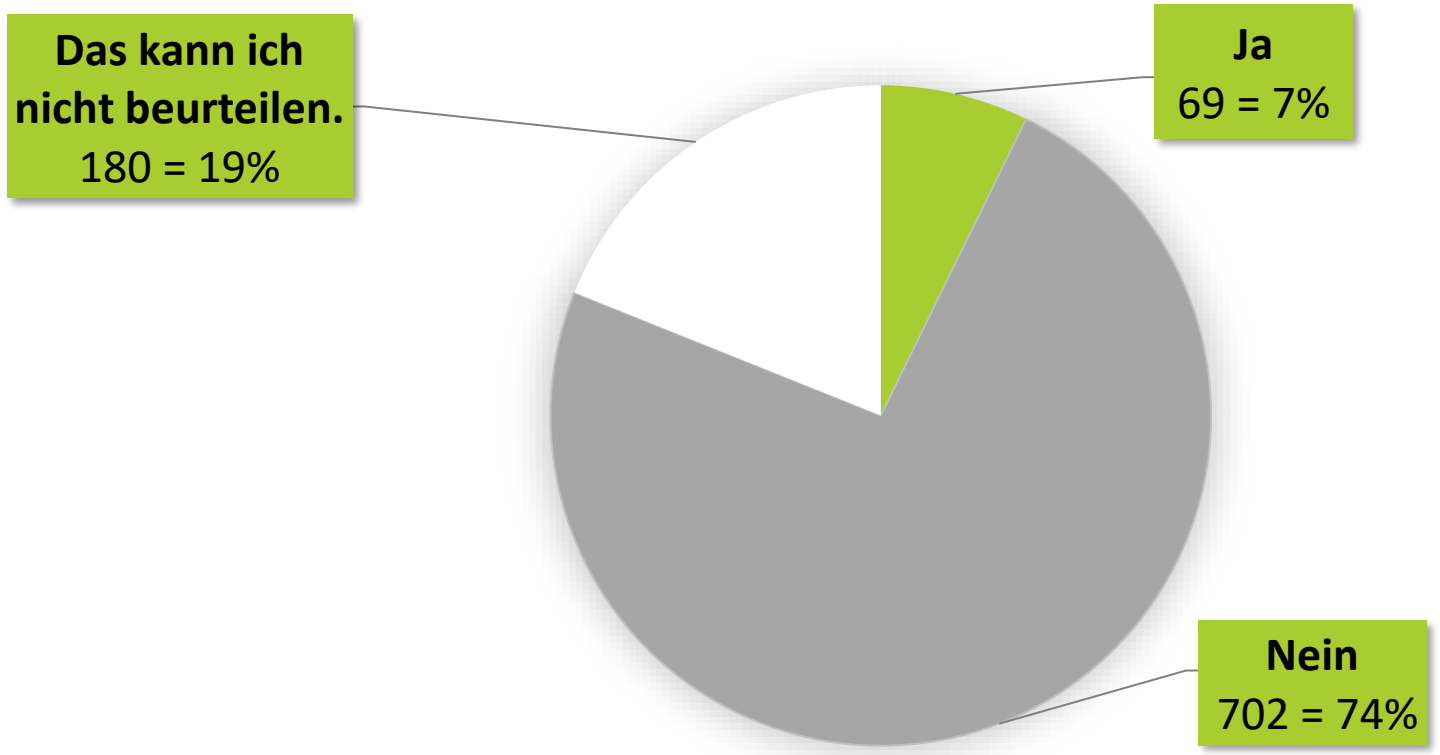
Umfrageergebnisse

Ist Ihre Verwalter:in von der IHK zertifiziert oder hat sie eine vergleichbare Qualifikation? (Anzahl 1762)



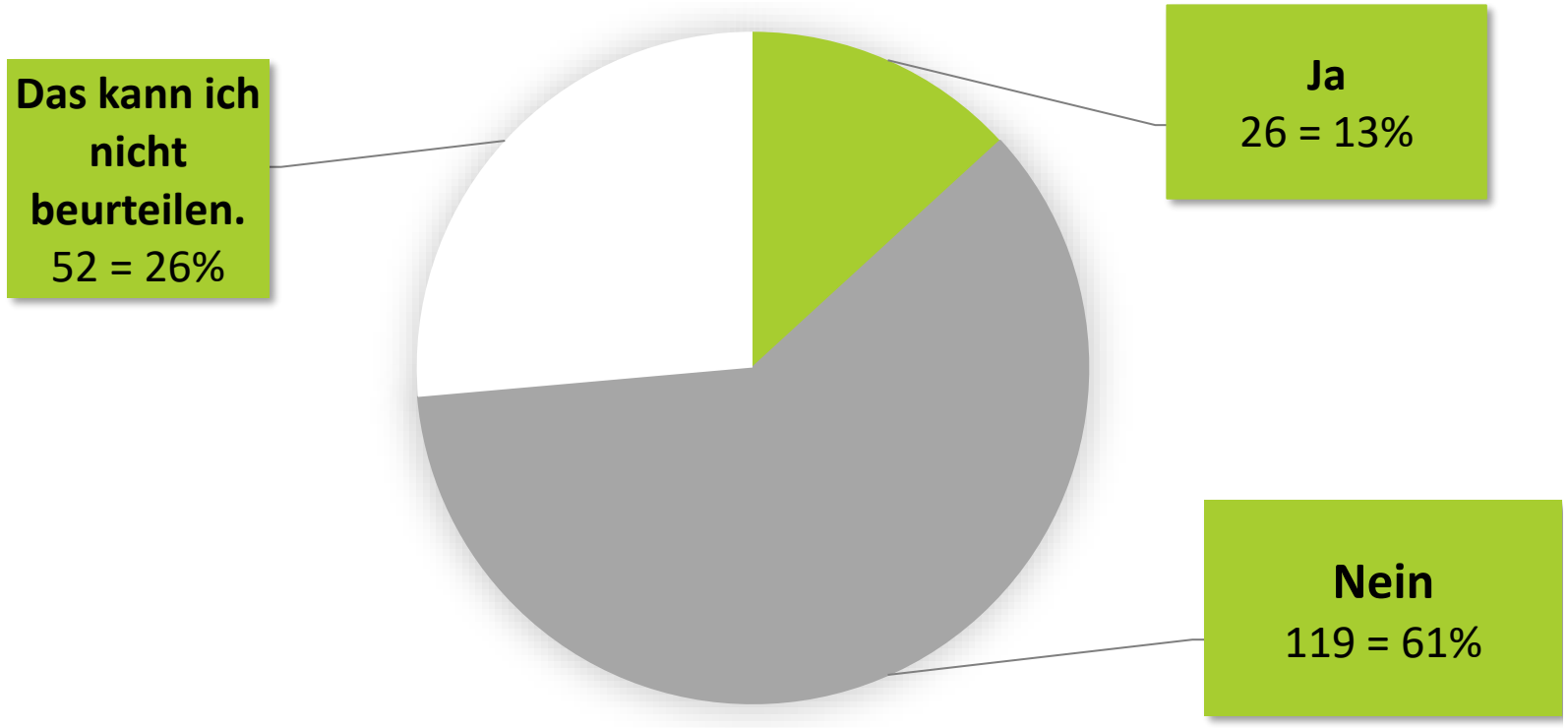
Umfrageergebnisse

Wenn ja, ist die Zertifizierung erfolgt, weil eine Miteigentümer:in oder mehrere den Anspruch auf eine zertifzierte Verwalter:in geltend gemacht hat?
(Anzahl 951)



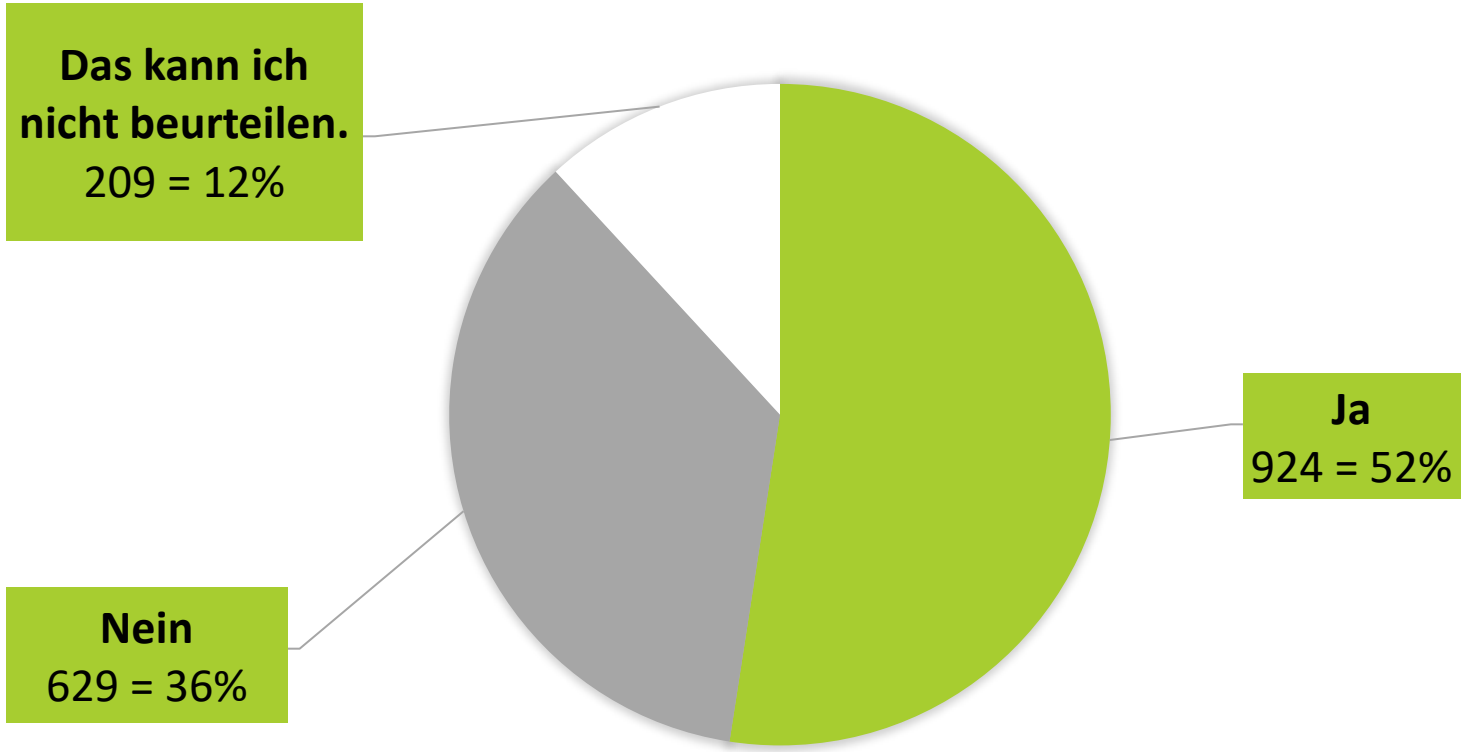
Umfrageergebnisse

Wenn nein, wissen Sie, ob jemand aus Ihrer WEG den Anspruch geltend machen möchte? (Anzahl 197)



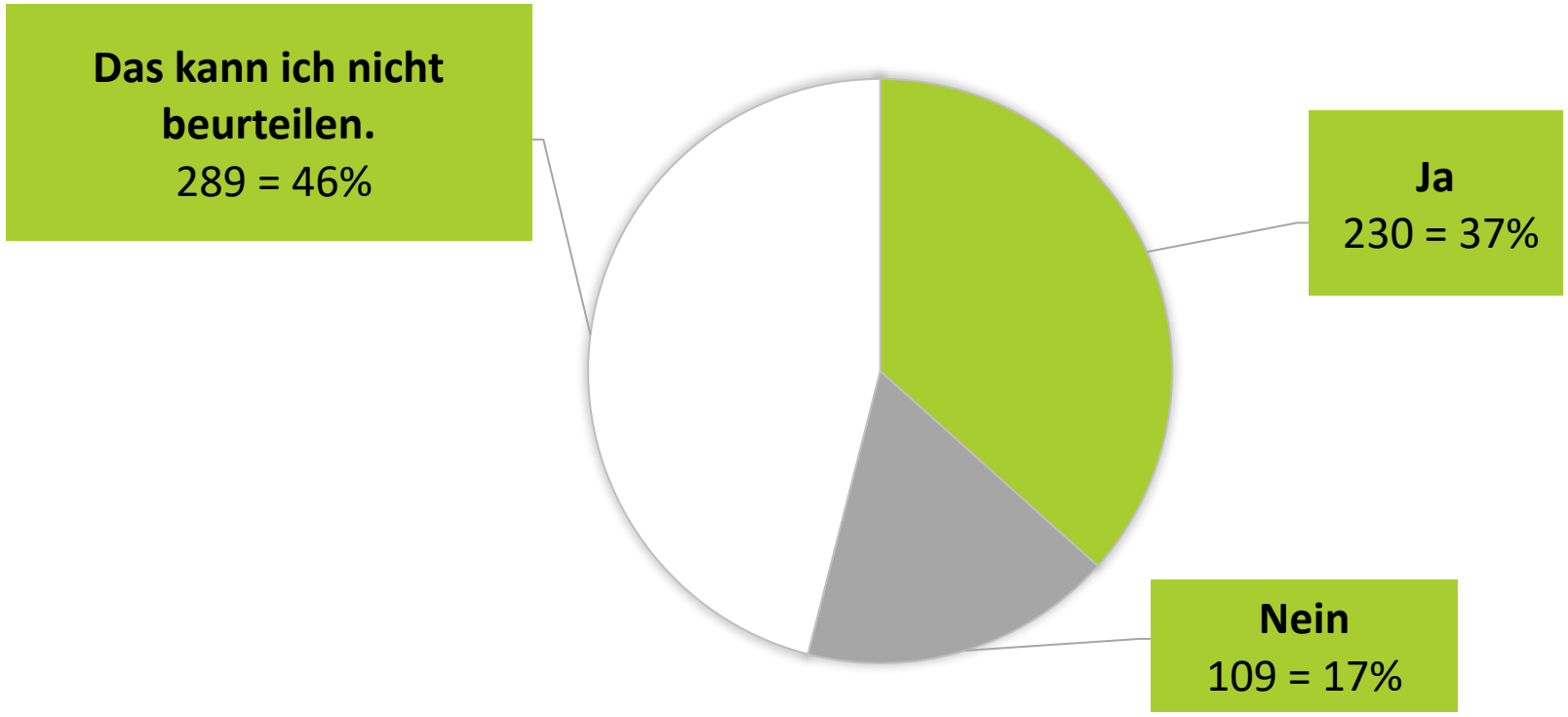
Umfrageergebnisse

Haben Sie den Eindruck, dass Ihre Verwalter:in ausreichend qualifiziert ist? (Anzahl 1762)



Ergänzende Auswertung

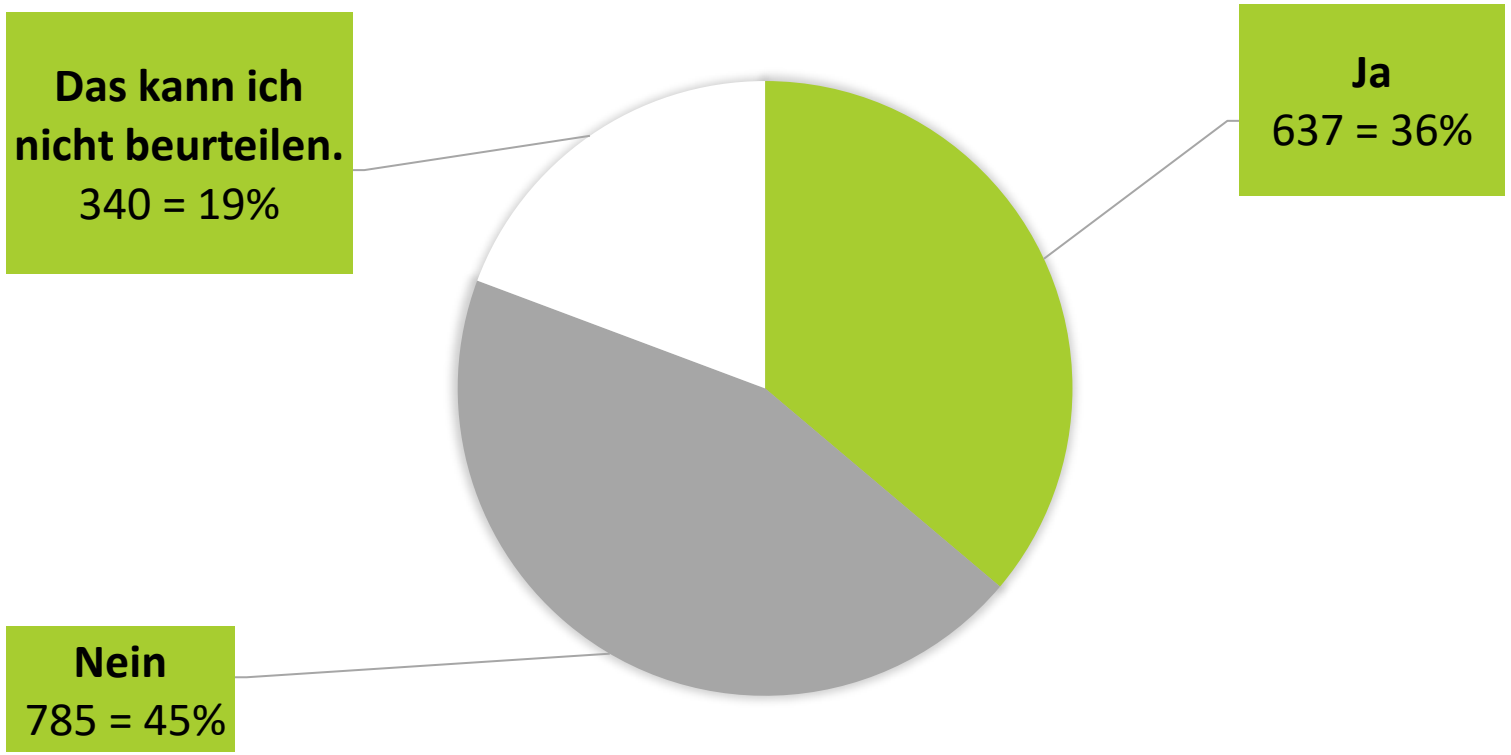
Ist bei den Teilnehmenden, die angegeben, dass der Verwalter nicht ausreichend qualifiziert ist, der Verwalter zertifiziert? (Anzahl 629)



Umfrageergebnisse

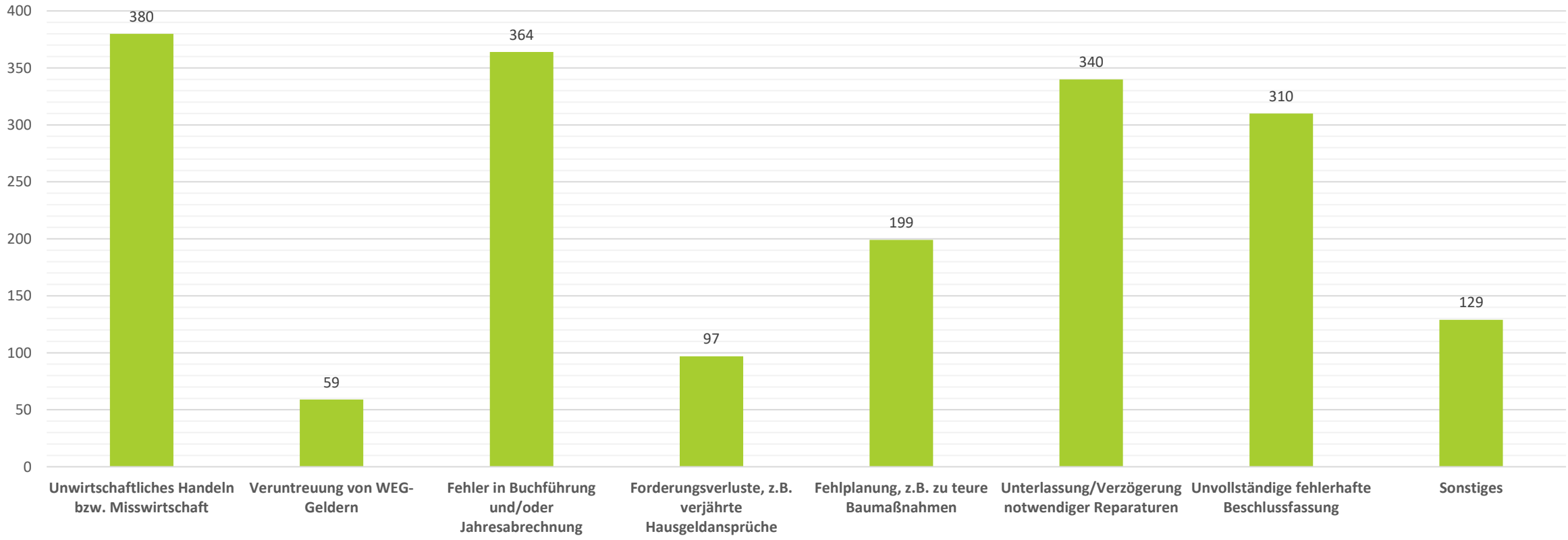
wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Ist seit Einführung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht 2018 Ihrer WEG durch fehlerhaftes Verwaltungshandeln schon einmal ein Schaden entstanden?
(Anzahl 1762)



Umfrageergebnisse

Wenn ja, durch was wurde ein Schaden verursacht (Mehrfachnennungen möglich)? (Anzahl 636)



Umfrageergebnisse

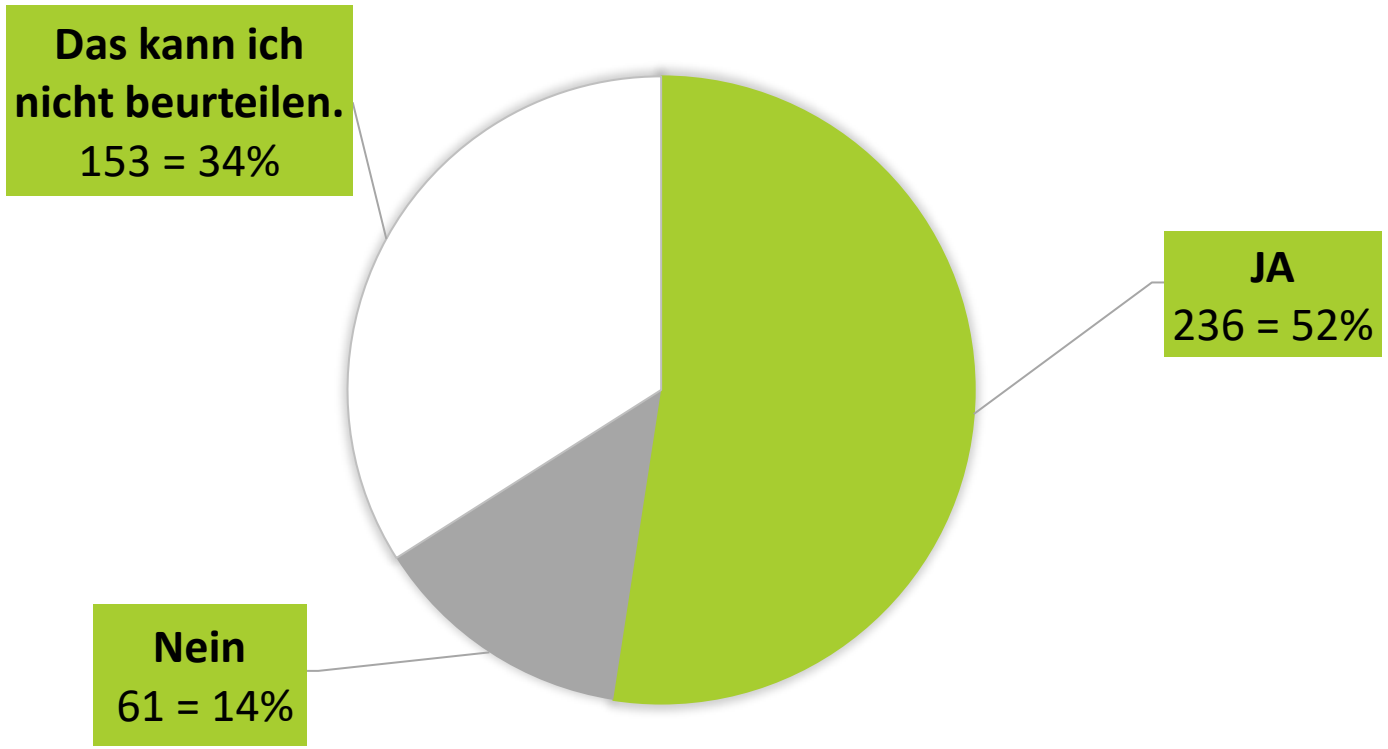
Wie hoch war der Gesamtschaden in etwa? (Anzahl 450)

1 € – 100 €	88
101 € – 500 €	27
501 € – 1000 €	21
1001 € – 10.000 €	174
10.001 € – 20.000 €	42
20.001 € – 50.000 €	58
50.001 € – 100.000 €	21
100.001 € – 200.000 €	8
200.001 € – 500.000 €	8
500.000 € – 1.000.000 €	1
mehr als 1 Million €	2
Angegebene Schadenssumme insgesamt	**16.962.080,00 €**

Ergänzende Auswertung

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Ist bei den Teilnehmenden, die einen Schaden angegeben haben, der Verwalter zertifiziert? (Anzahl 450)



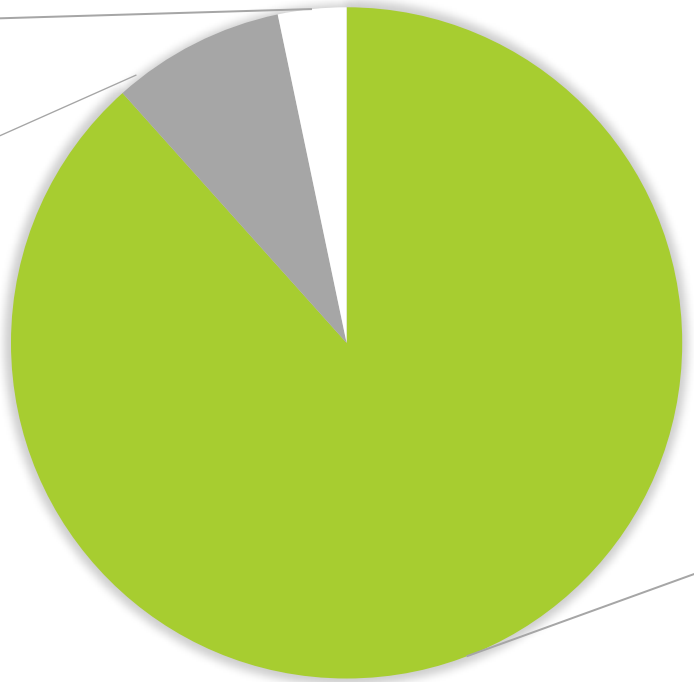
Umfrageergebnisse

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Wie schätzen Sie die Bedeutung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht für die Qualität der Arbeit von WEG-Verwalter:innen ein? (Anzahl 1762)

Das kann ich nicht beurteilen.
58 = 3%

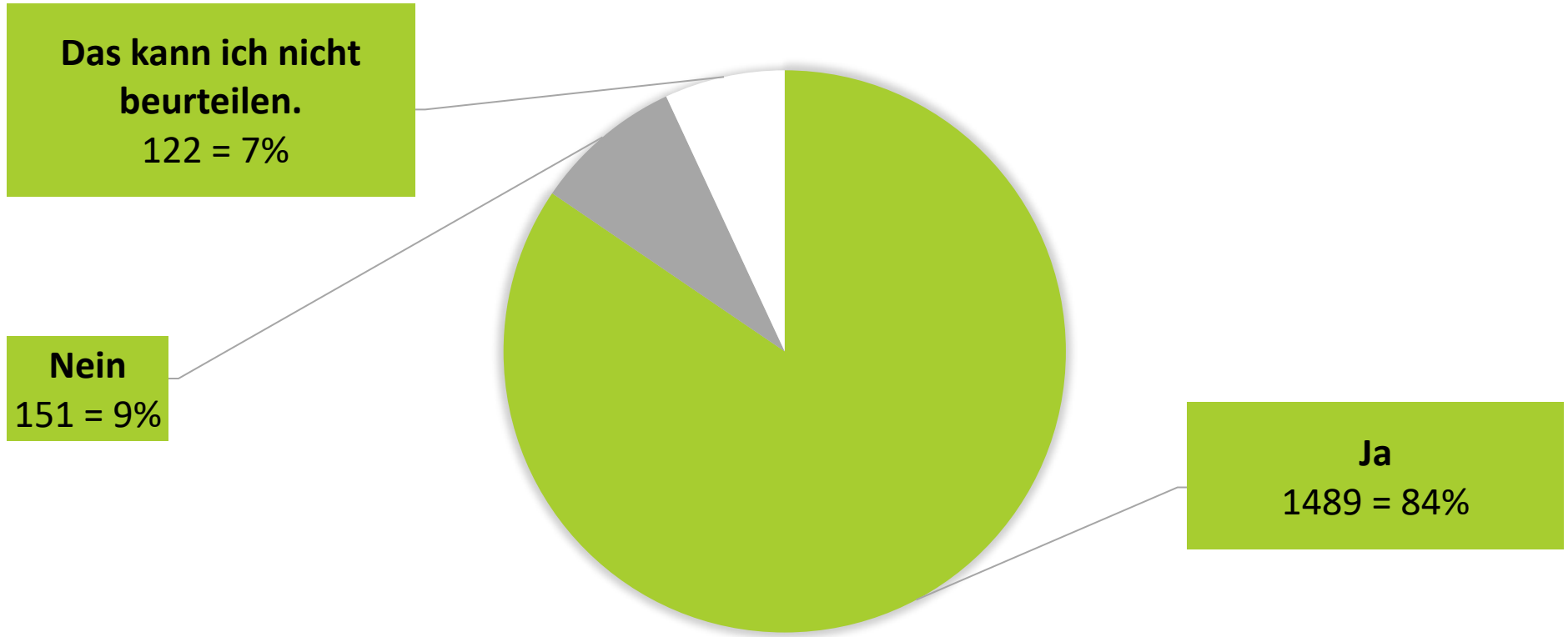
Die Weiterbildungspflicht hat keinen Einfluss auf die Qualität der Arbeit von Verwalter:innen.
147 = 8%



Die Weiterbildungspflicht ist eine wichtige Voraussetzung für die Qualität der Arbeit von Verwalter:innen.
1557 = 89%

Umfrageergebnisse

Gehen Sie davon aus, dass die Abschaffung der Weiterbildungspflicht negative Folgen für Wohnungseigentümergemeinschaften haben würde? (Anzahl 1762)

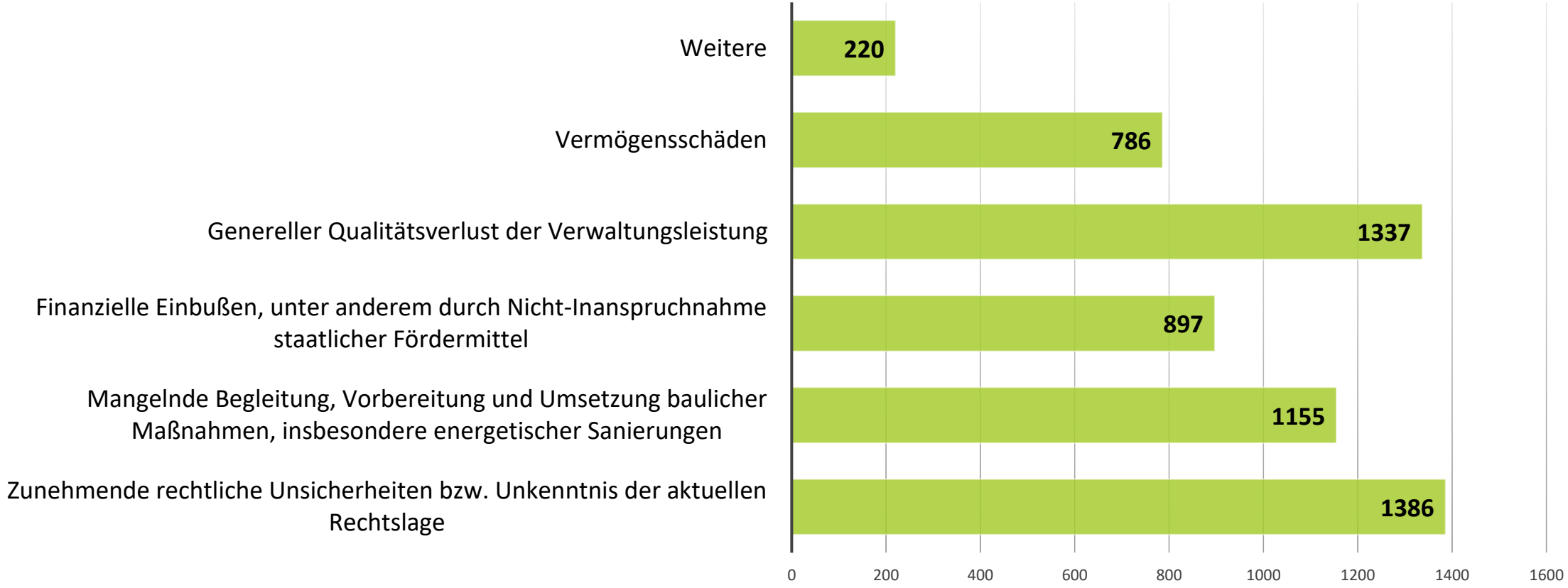


Umfrageergebnisse

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Wenn ja, welche Folgen befürchten Sie?

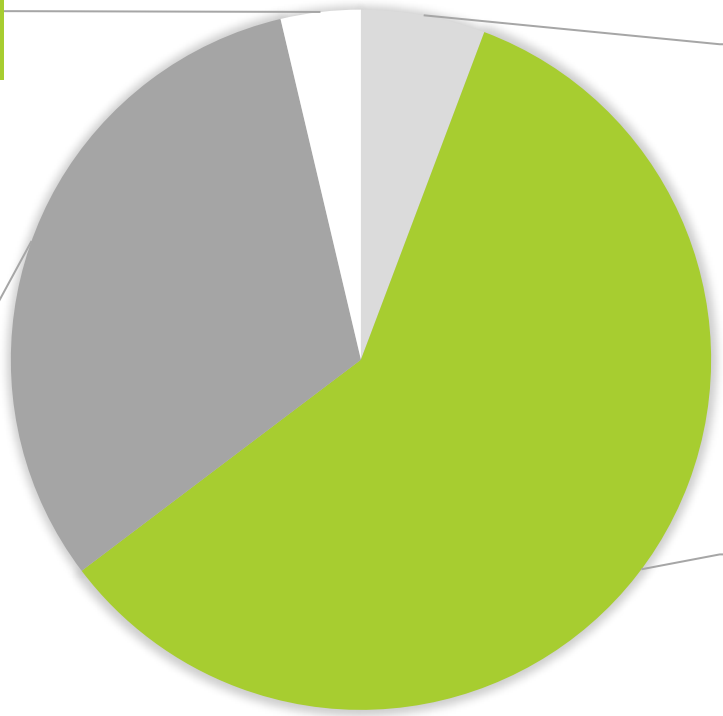
(Mehrfachnennungen möglich, Anzahl 1.489)



Umfrageergebnisse

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Für wie wichtig halten Sie die einmalige Zertifizierung für die dauerhafte Qualität der Arbeit von WEG-Verwalter:innen?(Anzahl 1.762)



Das kann ich nicht beurteilen. 65 = 4%

Die einmalige Zertifizierung ist ausreichend. 101 = 6%

Die einmalige Zertifizierung ist grundsätzlich nicht ausreichend. 557 = 31%

Die einmalige Zertifizierung ist nur in Zusammenhang mit einer gesetzlichen Weiterbildungspflicht ausreichend. 1039 = 59%

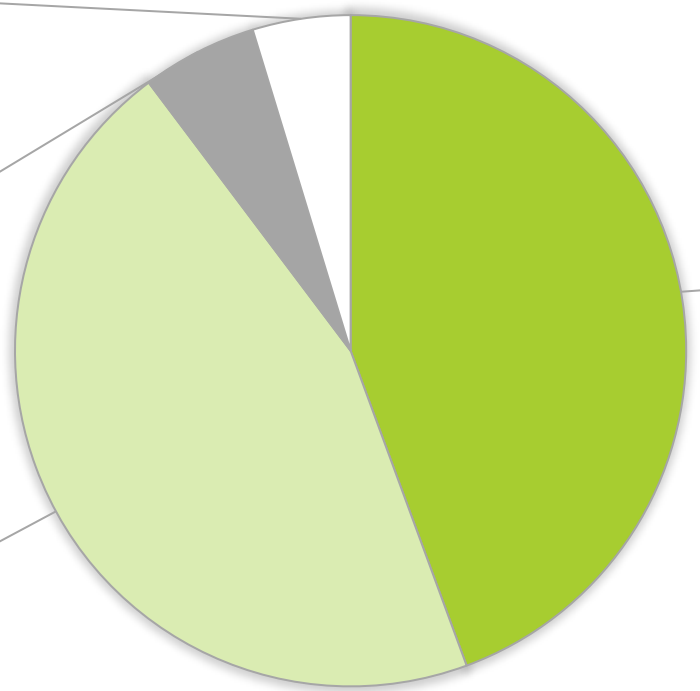
Umfrageergebnisse

Wie stehen Sie zur Abschaffung der Weiterbildungspflicht für WEG-Verwalter:innen? (Anzahl 1.762)

Das kann ich nicht beurteilen.
83 = 5%

Die Weiterbildungspflicht sollte abgeschafft werden.
98 = 6%

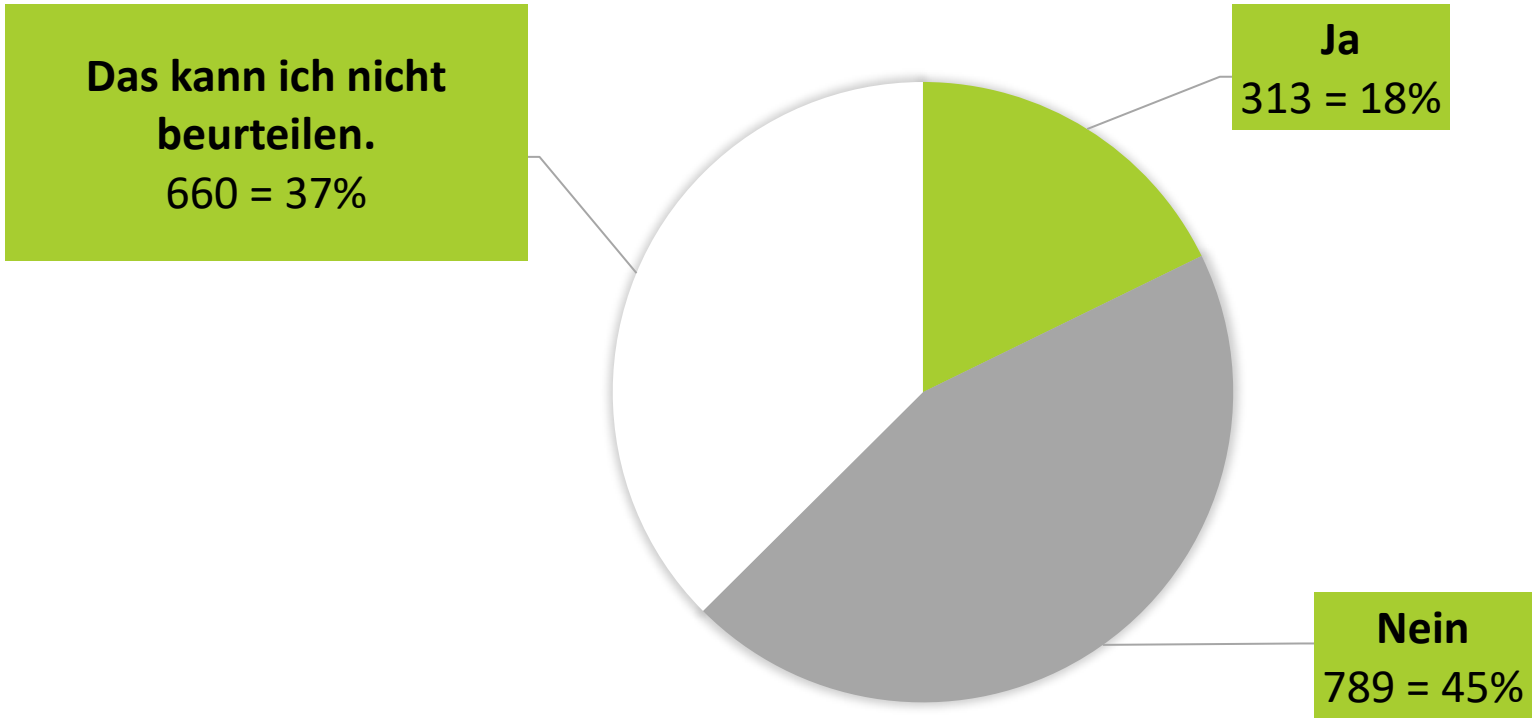
Die Weiterbildungspflicht sollte auf 15 Stunden pro Jahr ausgeweitet werden.
799 = 45%



Die Weiterbildungspflicht sollte im bisherigen Umfang von 20 Stunden in 3 Jahren beibehalten werden.
782 = 44%

Umfrageergebnisse

Gehen Sie davon aus, dass sich Ihre Verwalter:in im Falle einer Abschaffung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht im gleichen Umfang wie bisher freiwillig weiterbilden wird? (Anzahl 1.762)



wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.