

**Stellungnahme des IVD zum Entwurf zum  
Bürokratierückbau in der  
Gewerbeordnung und zur Aufhebung  
von Berichtspflichten – ausschließlich zur  
Streichung von § 34c Abs. 2a GewO und  
§ 15b MaBV**

**Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

**21. Oktober 2025**

## **Stellungnahme des IVD zum Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten – ausschließlich zur Streichung von § 34c Abs. 2a GewO und § 15b MaBV**

**Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V. lehnt eine Abschaffung der Weiterbildungsverpflichtung von Wohnimmobilienverwaltern und Immobilienmaklern ab. Diese ist zum Schutz der Verbraucher notwendig, weil die Immobilienverwaltung und -vermittlung eine hoch komplexe Tätigkeit geworden ist. Das beabsichtigte Ziel des Bürokratieabbaus wird nicht erreicht, da Weiterbildungsmaßnahmen auf Seiten der Gewerbetreibenden auch weiterhin dokumentiert werden würden. Statt die Weiterbildungsverpflichtung abzuschaffen, sollte ein Sachkundenachweis eingeführt werden oder zumindest die bestehende Weiterbildungsverpflichtung modernisiert werden, indem sie smarter, digitaler und zielgerichteter ausgestaltet wird.**

### **I. Einleitung**

Die heute geltende Weiterbildungsspflicht ist das Ergebnis eines 2018 gefundenen Kompromisses: Eigentlich sollte für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eine Sachkundeprüfung eingeführt werden; aus europarechtlichen Bedenken wurde dieser Schritt damals nicht umgesetzt. Die Pflicht zu 20 Weiterbildungsstunden in drei Jahren ist daher ein „Second Best“ – besser als nichts, auch wenn der IVD nach wie vor einen echten Sachkundenachweis eindeutig vorzieht.

Seitdem haben sich die Anforderungen an die Branche spürbar erhöht. Energiekrisen, der Krieg in der Ukraine und insbesondere die Zinswende haben die Vermittlung und die Bewirtschaftung von Immobilien komplexer gemacht. Ohne fortlaufende Qualifizierung funktioniert der Markt nicht verlässlich. Die Weiterbildungsspflicht trägt dazu bei, dass Makler und ihre Mitarbeiter fachlich „am Ball bleiben“. Ein wichtiger Nebeneffekt: Seit Einführung der Pflicht hat sich der Weiterbildungsmarkt deutlich verbreitert und professionalisiert – mit mehr spezialisierten, qualitativ hochwertigen Formaten, die der Praxis unmittelbar zugutekommen.

Die Regelung ist zudem Teil eines kohärenten Qualitätsrahmens. Sie bildet – neben Zuverlässigkeit, geordneten Vermögensverhältnissen und Versicherungsschutz – die Grundlage für eine qualitätsorientierte Berufsausübung im Interesse der Verbraucher. Ihr Zusammenhang mit der persönlichen Zuverlässigkeit ist wesentlich: Nach § 35 GewO kann die Ausübung eines Gewerbes untersagt werden, wenn Tatsachen die Unzuverlässigkeit begründen. Fortbildung ist

hier ein zentraler Indikator – wer sein Wissen nicht aktuell hält, bietet keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Berufsausübung.

## **II. Aufhebung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO, soweit Wohnimmobilienverwalter betroffen sind**

### **a) Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter**

Die rechtssichere Verwaltung von Wohnimmobilien erfordert heute eine fortlaufende Aktualisierung der Fachkenntnisse. Wer auf regelmäßige Fortbildung verzichtet, verliert angesichts der stetig steigenden regulatorischen und technischen Anforderungen – von energetischer Sanierung bis Verbraucherschutz – die notwendige Sachkunde für eine professionelle Berufsausübung. In der täglichen Praxis ist eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen zu beachten, die zudem laufend novelliert werden. Mit der Evaluierung der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), dem deutschen Umsetzungsgesetz zur Europäischen Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) sowie geplanten Änderungen am Telekommunikationsgesetz (TKG) stehen mehrere komplexe Neuregelungen im Raum, die ein solides Verständnis von Recht und Technik voraussetzen. Kontinuierliche Weiterbildung ist deshalb unverzichtbar.

### **b) Verbraucherschutz, Qualitätssicherung und volkswirtschaftliche Bedeutung**

Gewerbliche Immobilienverwaltungen sind mit erheblichen Vermögenswerten verbunden. Jährlich werden in den durch sie betreuten Objekten Milliarden Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung investiert – ein wesentlicher Beitrag zur Werterhaltung und zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands. Diese Verantwortung verlangt eine gesetzlich geregelte Sicherung der Fachkunde. Verwaltung ist keine punktuelle Serviceleistung, sondern eine dauerhafte treuhänderische Aufgabe. Fehlerhafte oder versäumte Entscheidungen können erhebliche Vermögensschäden und auch Gefahr für Leib und Leben nach sich ziehen. Eine verbindliche Weiterbildungspflicht stärkt Qualität, Verbraucherschutz und (Rechts-)Sicherheit.

Auch die klima- und energiepolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung im Gebäudesektor erfordern fundiertes, aktuelles Know-how. Nur qualifiziert weitergebildete Verwalterinnen und Verwalter können Klimaschutz und nachhaltige Bewirtschaftung wirksam vorantreiben. Nicht zuletzt spricht die Rechtssystematik für eine Fortbildungspflicht: Vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten unterliegen entsprechenden Vorgaben – Gleichbehandlung ist sachlich gerechtfertigt (etwa bei Versicherungsvermittlern nach § 34d GewO).

### **c) Zertifizierung nach § 26a WEG ersetzt die Fortbildung nicht**

Die geplante Aufhebung der Weiterbildungspflicht wird damit begründet, dass seit dem 1. Dezember 2023 Wohnungseigentümergeinschaften die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen können (§ 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG) und die IHK-Zertifizierung nach § 26a WEG die Qualifikation ausreichend sichere. Diese Argumentation verkennt den unterschiedlichen Charakter beider Instrumente: Die Zertifizierung nach § 26a WEG ist eine einmalige Eingangsqualifikation, die Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO gewährleistet dagegen die laufende Aktualisierung der Kenntnisse. Beides ergänzt sich und ist **nicht** austauschbar.

Hinzu kommt: Die Zertifizierung gilt nicht für Mietverwalter und wirkt faktisch freiwillig, was dazu führt, dass sie von der Branche bislang nur begrenzt angenommen wird. Der beabsichtigte

marktbereinigende Charakter, wonach Eigentümergemeinschaften nur Verwalter beauftragen, die eine Zertifizierung nach § 26a WEG vorweisen können, hat sich aufgrund des allgemeinen Verwaltermangels nicht eingestellt. Zudem sieht § 26a Absatz 2 Nummer 4 WEG Prüfungsbefreiungen vor, etwa für Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge. Zahlreiche Personen wie Volljuristen können damit als zertifizierte Verwalter tätig sein, ohne einer Fortbildungspflicht zu unterliegen. Angesichts der wachsenden Komplexität im WEG-, Miet-, Bau- und Energierecht sowie zahlreicher technischer Regelungen (z.B. Trinkwasserhygiene) ist kontinuierliche fachliche Weiterbildung dennoch unerlässlich.

### **III. Aufhebung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO, soweit Immobilienmakler betroffen sind**

#### **a) Marktqualität und Verbraucherschutz sichern**

Makler sind Brückenbauer zwischen Käufer und Verkäufer. Eine umfassende Qualifizierung und kontinuierliche Fortbildung beseitigen Informationsasymmetrien und sorgen dafür, dass komplexe Themen von den Parteien rechtssicher eingeordnet werden können, insbesondere baurechtliche Themen – von Genehmigungen und Nutzungsänderungen über Baulasten, Erschließung und Denkmalschutz bis zu Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung. Gleiches gilt für Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz, also für Modernisierungspfade, Hinweise zu Sanierungsumfang, Fördermöglichkeiten und technischen Normen. So erhalten Käufer belastbare Entscheidungsgrundlagen und Verkäufer eine rechtlich saubere Vorbereitung der Transaktion. Gut geschulte Makler erkennen früh, welche Unterlagen und Informationen für die Finanzierung erforderlich sind, bereiten diese strukturiert auf und vermeiden Verzögerungen in der Kreditprüfung. Sie weisen auf typische Haftungsfallen hin – etwa fehlerhafte Flächenangaben, unklare Beschaffenheitsvereinbarungen oder unvollständige Dokumentationen. Das reduziert Streitpotenziale, beschleunigt die Vertragsverhandlung und schafft Verlässlichkeit für beide Seiten. Weiterbildung stärkt die fachliche Bewertungskompetenz: Lage, Markt, Ertrags- und Substanzwert werden nachvollziehbar hergeleitet, Chancen und Risiken realistisch benannt. Makler können energetische Eigenschaften, Instandhaltungsrückstände und wertrelevante Maßnahmen fachlich einordnen und transparent kommunizieren. Dadurch treffen Käufer fundierte Investitionsentscheidungen, Verkäufer erreichen marktgerechte Preise, und der gesamte Prozess – von der ersten Objektprüfung bis zur Beurkundung – verläuft effizient und rechtssicher.

Branchenanalysen berichten regelmäßig von Maklerbeteiligungen von etwa zwei Dritteln aller Kaufverträge – die Marktrelevanz ist entsprechend groß. Ohne verbindliche Weiterbildung steigen Fehlberatungen, Haftungsgefahren und Streitigkeiten. Auch einschlägige Ausbildungsgänge wie der Immobilienkaufmann oder Immobilienfachwirt machen eine regelmäßige Aktualisierung der Kenntnisse nicht überflüssig und können die Pflicht nicht ersetzen.

Dass die Beteiligten die Qualität erwarten dürfen, zeigt auch die Rechtsprechung, die ebenfalls hohe Anforderungen an die Arbeit von Maklern stellt. Kommt der Makler diesem Anspruch nicht nach, haftet er (Schadenersatz wegen missverständlicher Sanierungsangaben im Exposé, BGH Urt. v. 06.12.2024 – V ZR 229/23; Beratungspflichtverletzung (steuerliche Vorteile) BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 9/13; Schadenersatz wegen Fehler bei der Wohnflächenangabe, BGH, Urt. v. 12.10.2017, Az. I ZR 11/17; Haftung des Maklers wegen fehlerhafter Angaben des Eigentümers, BGH, Urt. v. 07.12.2017, Az. I ZR 227/16.

Die Abschaffung der Weiterbildungspflicht hätte spürbare negative Folgen: höhere Haftungs- und Abmahnrisiken, mehr Streitigkeiten in Miet- und Kaufverträgen, Wettbewerbsnachteile für

qualitätsorientierte Anbieter sowie eine Schwächung von Klima-, Energie- und Verbraucherschutzpolitik.

#### **b) Compliance-Pflichten wirksam erfüllen**

Makler sind Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG). Risikoanalysen, Identifizierungspflichten, Sanktionslisten- und Prüfungen auf politisch exponierte Personen (PEP) sowie Verdachtsmeldungen werden fortlaufend konkretisiert. Regelmäßige Schulungen setzen hier ein belastbares Compliance-Mindestniveau, reduzieren Fehlerrisiken und erleichtern eine risikobasierte Aufsicht.

#### **c) Fatale Signalwirkung an Verbraucher**

Nicht zuletzt hätte die Abschaffung der Weiterbildungspflicht eine fatale Signalwirkung gegenüber der Öffentlichkeit. Immobilien zählen zu den finanziell bedeutendsten Investitionen privater Haushalte. Käufer erwarten zurecht, dass sie von kompetenten, rechtssicheren und verantwortungsbewussten Maklern beraten werden. Eine verbindliche Weiterbildungspflicht ist daher nicht nur Ausdruck professioneller Qualitätssicherung, sondern auch ein zentraler Bestandteil des Verbraucherschutzes und des Vertrauens in den Immobilienmarkt.

Das Argument des Bürokratieabbaus dürften Verbraucher als zynisch erachten.

### **IV. Zusammenfassung/Ergebnis**

Die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO i. V. m. § 15b MaBV ist ein bewährter, schlanker und wirksamer Qualitätsanker. Sie wirkt ordnend und der Aufwand bleibt verhältnismäßig: Nachweise sind lediglich vorzuhalten, Prüfungen erfolgen häufig stichprobenartig. Ihre Aufhebung hingegen würde Verbraucherschutz, Marktintegrität und Rechtssicherheit spürbar schwächen. Gefragt ist nicht der Rückbau fachlicher Mindeststandards, sondern deren smarte Modernisierung: kontinuierliche digitale Nachweisführung und -prüfung, klar strukturierte und überarbeitete Themenkataloge sowie die Anrechnung anerkannter Formate.

Auch wenn die Branche heute hoch professionalisiert ist, sichert die Pflicht, dass dieses Niveau gehalten und weiterentwickelt wird. Ein Wegfall würde das fatale Signal setzen, beim Erwerb oder Verkauf sowie beim Betreiben und Erhalt von Immobilien sei besondere Qualifikation entbehrlich – das Gegenteil ist richtig. Konsequenter wäre vielmehr, den ursprünglich vorgesehenen Schritt zu gehen und bei Beibehaltung der Weiterbildungspflicht einen echten Sachkundenachweis einzuführen – als klares Bekenntnis zu Vertrauen und Qualität im Markt.

Seit Einführung der Pflicht haben sich Prozesse bei Unternehmen, Beschäftigten, Anbietern und Aufsichtsinstanzen eingespield und digitalisiert. Nachweise werden überwiegend digital geführt und stichprobenartig geprüft; umfassende Meldepflichten bestehen nicht. Der real erzielbare Bürokratieabbau durch Abschaffung wäre daher gering, zumal er nur auf der Seite der Verwaltung abnimmt. Denn auf der Seite der Immobilienmakler und der Wohnimmobilienverwalter besteht das Bedürfnis der Weiterbildung fort. Die im Gesetzentwurf errechneten Einsparungen für die Wirtschaft gehen ins Leere (S. 9). Zudem hat sich die Pflicht das Weiterbildungsangebot verbreitert und qualitativ verbessert (E-Learning, Micro-Learning, hybride Formate, Themenkataloge) – Fortschritte, die nicht aufs Spiel gesetzt werden sollten.

Die Weiterbildungspflicht ist damit keine bürokratische Last, sondern eine notwendige Berufsausübungsregelung. Sie gewährleistet Fachkunde, Zuverlässigkeit und Rechtssicherheit in einem für Eigentümer, Vermieter und Mieter sowie Verkäufer und Käufer gleichermaßen sensiblen Bereich. Ihre Beibehaltung – flankiert durch Modernisierungsschritte und perspektivisch die komplementäre Einführung eines Sachkundenachweises – ist der richtige Weg. Darüber hinaus stärkt sie das Vertrauen in die Akteure der Branche.

**Immobilienverband Deutschland IVD**  
**Bundesverband der Immobilienberater, Makler,**  
**Sachverständigen und Verwalter e.V.**  
**Präsident: Dirk Wohltorf**  
**Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth**  
**Littenstraße 10 • 10179 Berlin**  
**Tel.: 030 – 27 57 26 0**  
**info@ivd.net**  
**www.ivd.net**

**Lobbyregisternummer: R001210**