

ARBEITSHILFE · PARTNERBETREUUNG

Onboarding-Fahrplan für neue Vertriebspartner

Vier Wochen, 24 Aufgaben, jede mit Zuständigkeit und Grund — und in jeder Zeile getrennt, was das Gesetz verlangt und was der Bauträger verlangt.

WOCHEN

4

AUFGABEN

24

RECHTSSTAND

08 / 2026

Zum Artikel: <https://www.myinvest-pro.de/blog/vertriebspartner-onboarding-prozess>

Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Der Fahrplan ordnet Aufgaben zu und unterscheidet gesetzliche von vertraglich verlangten Punkten. Sie bewertet keinen Einzelfall. Das wäre Rechtsdienstleistung nach § 2 Abs. 1 RDG und Sache einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts. Rechtsstand: 16.08.2026 · Version 1. Recht und Rechtsprechung ändern sich — liegt dieses Datum mehr als zwölf Monate zurück, gilt: erst prüfen, dann verwenden.

Weiterbildung gesetzlich, Berufshaftpflicht hier vertraglich

§ 34c Abs. 2a GewO nennt ausdrücklich Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4: Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter müssen sich innerhalb von drei Kalenderjahren 20 Stunden weiterbilden; die Pflicht erfasst auch unmittelbar mitwirkende Beschäftigte. Die Berufshaftpflicht aus § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO ist dagegen nur Zulassungsvoraussetzung für Wohnimmobilienverwalter nach Nummer 4. Für den Immobilienmakler steht sie hier deshalb als vertragliche Anforderung. Eine Sachkundeprüfung kennt § 34c GewO nicht.

1 · Woche 1 — Zulassung, Vertrag, Status

Ohne diese Zeilen beginnt keine Vertriebstätigkeit.

AUFGABE	WER	GRUND	FUNDSTELLE ODER BEZUG
Erlaubnis für die Vermittlung von Grundstücks- und Wohnraumverträgen vorlegen	Partner	gesetzlich	§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO — „bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde“
Gewerbeanzeige nachweisen	Partner	gesetzlich	§ 14 Abs. 1 GewO
Status klären und schriftlich festhalten: selbständiger Handelsvertreter oder Angestellter	beide	gesetzlich	§ 84 Abs. 1 HGB gegenüber § 84 Abs. 2 HGB („gilt als Angestellter“)
Statusfeststellung bei der Deutschen Rentenversicherung erwägen	Bauträger	gesetzlich	§ 7a Abs. 1 SGB IV — Antragsrecht, keine Antragspflicht
Vertriebsvereinbarung und Geheimhaltungsvereinbarung unterzeichnen	beide	vertraglich	Grundlage für den Schutz nach § 2 Nr. 1 Buchst. b GeschGehG
Registerauszug, Ausweiskopie, Bankverbindung erfassen	Partner	vertraglich	eigene Anforderung des Bauträgers
Berufshaftpflicht nachweisen	Partner	vertraglich	§ 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO trifft nur Wohnimmobilienverwalter (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)
Zugang zum Datenraum in der Rolle „Partner“ einrichten	Bauträger	vertraglich	Rollenmodell des Projekts
Objektunterlagen übergeben und Stand festhalten	Bauträger	vertraglich	Ordner 01 bis 05 des Projekt-Datenraums

2 · Woche 2 — Geldwäscherecht, Datenschutz, Werbewege

AUFGABE	WER	GRUND	FUNDSTELLE ODER BEZUG
Klären, ob der Partner selbst Verpflichteter ist	beide	gesetzlich	§ 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG; als Angestellter trifft die Pflicht das Unternehmen (§ 6 Abs. 3 GwG)
Erstmalige Unterrichtung zu Typologien und Methoden der Geldwäsche durchführen und dokumentieren	Partner	gesetzlich	§ 6 Abs. 2 Nr. 6 GwG — „erstmalige und laufende Unterrichtung der Mitarbeiter“
Wenn der Partner selbst Verpflichteter ist: eigene Risikoanalyse erstellen, dokumentieren und regelmäßig aktualisieren	Partner	gesetzlich	§ 5 Abs. 1 und 2 GwG; eine gruppenweite Analyse nennt Abs. 3 nur für Mutterunternehmen
Rolle im Datenschutz festlegen: Auftragsverarbeitung oder eigene Verantwortlichkeit	beide	gesetzlich	Art. 28 Abs. 3 DSGVO — Vertrag mit dem dort vorgeschriebenen Inhalt
Werbewege festlegen: Telefonwerbung gegenüber Verbrauchern nur mit vorheriger ausdrücklicher Einwilligung	beide	gesetzlich	§ 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 UWG

3 · Woche 3 — Objekt, Kundenvertrag, Belehrung

AUFGABE	WER	GRUND	FUNDSTELLE ODER BEZUG
Energieausweis bereitstellen; vorzulegen spätestens bei der Besichtigung	beide	gesetzlich	§ 80 Abs. 4 Satz 1 GModG
Maklerverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser nur in Textform schließen	Partner	gesetzlich	§ 656a BGB
Provisionsmodell zwischen den Kaufvertragsparteien prüfen: bei Doppeltätigkeit gleich hohe Verpflichtung, bei Weitergabe die Fälligkeitsregel	beide	gesetzlich	§ 656c Abs. 1 Satz 1 BGB (abweichender Vertrag unwirksam, Abs. 2) und § 656d Abs. 1 BGB
Widerrufsbelehrung und Zugangsnachweis in den Prozess einbauen	beide	gesetzlich	Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB; Fristfolge in § 356 Abs. 3 Satz 1 BGB

4 · Woche 4 — Abrechnung, Nachweise, Regelbetrieb

AUFGABE	WER	GRUND	FUNDSTELLE ODER BEZUG
Abrechnungsrhythmus festlegen: monatlich, höchstens dreimonatlich	Bauträger	gesetzlich	§ 87c Abs. 1 HGB — Abrechnung spätestens bis zum Ende des nächsten Monats
Fälligkeit im Vertrag mit dem Gesetz abgleichen	beide	gesetzlich	§ 87a Abs. 4 HGB; abweichende nachteilige Vereinbarungen sind nach Abs. 5 unwirksam
Verfahren für den Buchauszug festhalten	beide	gesetzlich	§ 87c Abs. 2 HGB; das Recht kann nach Abs. 5 nicht ausgeschlossen werden
Aufzeichnungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung einrichten	Partner	gesetzlich	§ 10 MaBV; Aufbewahrung fünf Jahre nach § 14 Abs. 1 MaBV
Weiterbildung planen und Nachweise führen: 20 Stunden in drei Kalenderjahren	Partner	gesetzlich	§ 34c Abs. 2a GewO — gilt für Gewerbetreibende nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 sowie unmittelbar mitwirkende Beschäftigte
Erstes Zielgespräch führen und den Fahrplan abschließen	beide	vertraglich	Ende des Onboardings, Beginn des Regelbetriebs

Warum „30 Tage“ hier keine Frist ist

Der Takt ist eine Planungsentscheidung, keine Rechtsfolge. Fristen stehen nur dort, wo eine Norm sie nennt: die Abrechnung bis zum Ende des Folgemonats (§ 87c Abs. 1 Satz 2 HGB) und die fünfjährige Aufbewahrung ab Schluss des Kalenderjahres (§ 14 Abs. 1 MaBV).

Quellen: [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de) und EUR-Lex, abgerufen 16.08.2026. Die MaBV liegt auf [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de) unter dem Pfad „gewo_34cdv“. Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung.