



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-121/049/12122/2024-2
A. B.

Wien, 12.02.2025

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Dr. HOLZER über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 63, vom 17.07.2024, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Gewerbeordnung (GewO),

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Die Beschwerdeführerin beehrte mit Antrag vom 14.12.2023 die Feststellung der individuellen Befähigung für das Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler“.

Die Beschwerdeführerin legt dabei folgende Unterlagen vor:

- Beglaubigte Übersetzung des Diploms vom 1. Juli 1992 über die Absolvierung des Studienganges – Fachrichtung Mathematik – an der Staatlichen Universität C.;
- Befähigungsprüfungszeugnis vom 26. Jänner 2023 für das Gewerbe „Immobilientreuhänder, eingeschränkt auf Immobilienmakler“, ausgestellt von der Wirtschaftskammer Wien;
- Firmenbuchauszug vom 11. Mai 2023 von der D. GmbH;
- GISA-Auszug vom 26. Juni 2023 von der D. GmbH in Wien, E.-gasse;
- Zeugnis vom 19. Februar 2015 über die Ausbildung zur Exportkauffrau im Ausmaß von 120 Lehreinheiten beim WIFI der Wirtschaftskammer Wien;
- Zeugnis vom 5. Februar 2018 über den erfolgreich absolvierten Lehrgang – PersonalverrechnerIn – Tagesintensiv inkl. PC-Praxis – beim Berufsförderungsinstitut Wien;
- Dienstzeugnis der F. GmbH vom 6. April 2020;
- Dienstzeugnis vom 22. November 2023, ausgestellt von der handelsrechtlichen Geschäftsführerin G. H. von der I. GmbH in Wien, J.-gasse;
 - Ein Referenzschreiben des Herrn K. L.
 - Ein Referenzschreiben der Familie M.

Mit Bescheid vom 17.07.2024 stellte die belangte Behörde fest, dass die Beschwerdeführerin die individuelle Befähigung für das angestrebte Gewerbe nicht besitzt. Dieser Bescheid wurde der Beschwerdeführerin am 20.07.2024

zugestellt und von deren rechtsfreundlichen Vertreter mit Mail vom 19.08.2024, sohin fristgerecht, Beschwerde erhoben.

Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte den Akt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin hat am 26.01.2023 erfolgreich die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilienreuhänder, eingeschränkt auf Immobilienmakler abgelegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 26.01.2023 erfolgreich die Unternehmerprüfung abgelegt.

Die Beschwerdeführerin ist Gesellschafterin und Geschäftsführerin der D. GmbH, welche über eine Gewerbeberechtigung für das Gewerbe „Dienstleistungen in der automatischen Datenverarbeitung und Informationstechnik“ verfügt.

Die Beschwerdeführerin hat im Jahr 1992 an der staatlichen Universität C. das Diplomstudium der Mathematik erfolgreich abgeschlossen.

Dass die Beschwerdeführerin über eine entsprechende fachlich einschlägige Tätigkeitserfahrung verfügen würde konnte nicht festgestellt werden.

III. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zur abgelegten Befähigungs- und Unternehmerprüfung ergeben sich aus den von der Beschwerdeführerin diesbezüglich vorgelegten Unterlagen.

Jene zu ihrer Stellung als Gesellschafterin und Geschäftsführerin der D. GmbH und deren Gewerbeberechtigung aus einer Einsichtnahme in Firmenbuch und GISA.

Jene zur universitären Ausbildung der Beschwerdeführerin aus dem unbedenklichen Inhalt des Verwaltungsaktes.

Jene dazu, dass keine fachlich einschlägigen Tätigkeiten aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Unterlagen abgeleitet werden konnten, aus folgenden Überlegungen:

Die Beschwerdeführerin weist laut deren Versicherungsdatenauszug eine Reihe von Beschäftigungen auf, die allesamt jedoch keinen Konnex zum Bereich der Immobilienwirtschaft hatten: Die N. GmbH verfügte dabei nur über Gewerbeberechtigungen für die Gewerbe Tischler und das Handelsgewerbe.

Die O. e.U., welche das Unternehmen des Exgatten der Beschwerdeführerin darstellt, verfügt wiederum nur über eine Gewerbeberechtigung für das Gewerbe der Unternehmensberatung. Über dieselbe Gewerbeberechtigung verfügt dabei auch die P. GmbH.

Die von der Beschwerdeführerin in ihren eigenen Eingaben an die belangte Behörde hervorgehobene Tätigkeit bei der Q. GmbH ist zum einen durch keinerlei Dienstzeugnis aus dieser belegt und währte zum anderen auch nur, wie sich aus dem Versicherungsdatenauszug der Beschwerdeführerin ergibt, 5 Monate, in die dabei auch zumindest ein längerer Bezug von Krankengeld fällt und lässt der Bezug von Notstandshilfe ab dem 05.03.2019 darauf schließen, dass sich das Dienstverhältnis in diesem Monat bereits in Auflösung befand (Vgl. dazu Notstandshilfe – Allgemeines und Anspruch) und damit einhergehend gar nicht klar ist, inwiefern in diesem Monat von der Beschwerdeführerin noch Leistungen und wenn ja welcher Art für die genannte Gesellschaft erbracht worden sind. Zum anderen sind auch die Angaben der Beschwerdeführerin selbst zu dieser Tätigkeit widersprüchlich, da diese ihren Posten bei der Gesellschaft in der Mail vom 12.03.2024 an die belangte Behörde als geringfügig beschäftigte Teamassistentin titulierte, sich in ihrem Lebenslauf – der mit derselben Mail übermittelt wurde – diese Tätigkeit aber nur als Praktikum wiederfindet. Weder eine Tätigkeit als Teamassistentin, noch eine solche im Rahmen eines Praktikums, welches noch dazu nur rund vier Monate gewährt hat, vermögen aber eine fachlich einschlägige Tätigkeit im Sinne der Zugangsverordnung zu insinuieren,

da in beiden Fällen jedenfalls keine Kerntätigkeiten des Gewerbes der Immobilienmakler verrichtet werden. Zuletzt ist auch wiederum darauf zu verweisen, dass zu dieser Tätigkeit auch keinerlei Dienstzeugnis vorliegt, welches eine nähere Leistungsbeschreibung enthalten würde. Hieran vermag nun auch der Auszug aus dem Versicherungsregister nichts zu ändern, da rein aus einem Firmenbuchauszug oder vergleichbaren Registerauszügen noch kein Nachweis einer tatsächlich praktisch ausgeübten und im Rahmen der Beurteilung der individuellen Befähigung zu berücksichtigenden Tätigkeit folgt (Vgl. auch VwGH 24.06.2015, 2013/04/0041).

Zu den Dienstzeugnissen der F. GmbH und der I. GmbH ist dabei zuvorderst anzumerken, dass diese – wie bereits die belangte Behörde richtig ausgeführt hat – nicht vom jeweiligen gewerberechtlichen Geschäftsführer unterfertigt wurde. Dies folgt in beiden Fällen bereits daraus, dass beide Gesellschaften über keine entsprechenden Gewerbeberechtigungen verfügt haben. Nun ist zwar der Beschwerdeführerin beizupflichten, dass bspw. der Vorstand einer AG nach § 71 AktG oder auch der Geschäftsführer einer GmbH zur umfassenden Vertretung dieser befugt sind (Vgl. dazu auch *Adensamer/Bertsch in Napokoj/Foglar-Deinhardstein/Pelinka* (Hrsg.), AktG [2019] § 71 Rz 3; *Rieder in Folgar-Deinhardstein/Aburumieh/Hoffenscher-Summer* (Hrsg.), GmbHG² [2024] § 18 Rz 1 ff.). Allerdings übersieht die Beschwerdeführerin hier zugleich auch die Besonderheiten der Struktur des Gewerberechts, da mit der Bestellung eines gewerberechtlichen Geschäftsführers nicht nur ein Übergang der Verantwortlichkeit für die Einhaltung der gewerberechtlichen Bestimmungen auf diesen einsetzt (Dazu im Detail *Rebhahn*, Der gewerberechtliche Geschäftsführer [1994] 43 ff.), sondern diesem vor diesem Hintergrund auch entsprechende Anordnungs- und Betätigungsbefugnisse für den Bereich seiner Gewerbeberechtigung zukommen müssen (*Rebhahn*, gewerberechtlicher Geschäftsführer 29; *Ortner/Cetin*, Der gewerberechtliche Geschäftsführer [2019] 25 ff.) Darüber hinaus bedarf der Vorstand einer AG, ähnlich wie der Geschäftsführer einer GmbH, keines Nachweises einer bestimmten fachlichen Eignung für ein spezifisches Gewerbe (*Ortner/Cetin*, gewerberechtlicher Geschäftsführer 38). Damit einhergehend kann allerdings nur vom jeweiligen gewerberechtlichen Geschäftsführer eine valide inhaltliche Beurteilung etwaiger Tätigkeiten des Feststellungswerbers in Hinblick auf deren Äquivalenz für ein

bestimmtes Gewerbe vorgenommen werden. Beim Dienstzeugnis der F. GmbH ist nun gar nicht erkennbar, wer dieses überhaupt gefertigt hat und verfügt diese Gesellschaft, wie auch die I. GmbH, über keine Gewerbeberechtigung für das Gewerbe der Immobilienmakler, womit aber etwaige Dienstzeugnisse dieser Gesellschaften nicht zur Bestätigung einer solchen herangezogen werden können.

In inhaltlicher Hinsicht sei zu diesen dennoch Folgendes angemerkt: Zunächst bringt die Beschwerdeführerin vor, ihr wäre während ihrer Beschäftigung bei der F. GmbH nur eine geringfügige Tätigkeit möglich gewesen, da diese sich auf ihre Befähigungsprüfung für das angestrebte Gewerbe habe vorbereiten müssen. Dazu ist zu sagen, dass laut dem Kursblatt der Beschwerdeführerin zu den Vorbereitungskursen, sämtliche dieser Kurse in der Zeit von 17.09.2018 bis 01.03.2019, sohin allesamt vor der Anstellung bei der F. GmbH, absolviert worden sind. Weiters wurden beide Modulprüfungen der Befähigungsprüfung, wie auch die Unternehmerprüfung, nach der Zeit der Beschäftigung bei der F. GmbH abgelegt, womit aber nicht schlüssig erklärbar ist, warum die Beschwerdeführerin durch diese an einer Vollzeitbeschäftigung gehindert gewesen wäre. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Tätigkeitsbeschreibungen der Beschwerdeführerin in ihren Schreiben an die belangte Behörde nur Eigenbestätigungen darstellen, die durch keine weiteren Unterlagen verifiziert werden können und daher für die Beurteilung der individuellen Befähigung außer Betracht zu bleiben haben. Zum Dienstzeugnis der F. GmbH ist dann noch zu sagen, dass die Beschwerdeführerin in diesem stets als Immobilienverwalterin tituiert wird und bezieht sich die dortige Tätigkeitsbeschreibung auch nur auf Tätigkeiten aus diesem Spektrum. Das zweite Dienstzeugnis, welches von der I. GmbH stammt, tituiert die Beschwerdeführerin wiederum als Assistentin von Herrn R. und ordnet deren Tätigkeitsfeld in den Bereich des Immobilienmanagements ein. Selbst wenn also beide Dienstzeugnisse inhaltlich hätten herangezogen werden können, ergibt sich auch aus diesen kein Tätigkeitsspektrum, wie es von einem Immobilienmakler gefordert wird.

Die „Bestätigung“ der Familie M. kann in die Betrachtung in Ermangelung einschlägiger Kenntnisse und Fähigkeiten dieser nicht einbezogen werden und

enthält diese darüber hinaus auch ihrem Wesen nach nur Allgemeinplätze und keine konkrete Beschreibung etwaiger Tätigkeiten.

Zuletzt ist noch auf die Empfehlung des Herrn K. L. vom 23.04.2024 einzugehen. Zu dieser ist zunächst wiederum auszuführen, dass ihr keine konkreten Tätigkeiten der Beschwerdeführerin entnommen werden können, sondern sich diese nur in Allgemeinplätzen erschöpft und allgemeine lobende Worte für die Beschwerdeführerin enthält, ohne aber darzulegen, welche Tätigkeiten die Beschwerdeführerin genau bei ihren geschäftlichen Interaktionen erbracht hätte. Zuletzt ist hier auch noch darauf zu verweisen, dass die Beschwerdeführerin ohne Innehabung der entsprechenden Gewerbeberechtigung in den Interaktionen mit Herrn L. ohnehin schwerlich fachlich einschlägige Leistungen hätte erbringen können.

IV. Anzuwendende Rechtsvorschriften und rechtliche Beurteilung:

Die maßgeblichen Bestimmungen der GewO 1994, BGBl. Nr. 194/1994 (WV) idF. BGBl. I Nr. 94/2017 und der Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe der Immobilienrehändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) (Immobilienrehändler-Verordnung), BGBl. II Nr. 58/2003 lauten:

Allgemeine Bestimmungen

§ 16. (1) Voraussetzung für die Ausübung von reglementierten Gewerben und von Teilgewerben ist ferner der Nachweis der Befähigung. Kann der Einschreiter diesen Nachweis nicht erbringen, so hat er einen Geschäftsführer (§ 39) zu bestellen. Dies gilt nicht für das Gewerbe der Rauchfangkehrer (§ 94 Z 55). § 9 Abs. 2 gilt in diesen Fällen mit der Maßgabe, dass die Bestellung des neuen Geschäftsführers binnen einem Monat zu erfolgen hat.

(2) Unter Befähigungsnachweis ist der Nachweis zu verstehen, daß der Einschreiter die fachlichen einschließlich der kaufmännischen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen besitzt, um die dem betreffenden Gewerbe eigentümlichen Tätigkeiten selbständig ausführen zu können.

(3) Die Befähigung zum Ausbilden von Lehrlingen wird durch die erfolgreiche Ablegung der Ausbilderprüfung oder einer dieser gleichzuhaltenden Prüfung oder durch die erfolgreiche Absolvierung des Ausbilderkurses oder einer diesem gleichzuhaltenden Ausbildung (§§ 29a, 29g und 29h des Berufsausbildungsgesetzes) nachgewiesen.

(4) Ausländische Prüfungszeugnisse über die Befähigung für einen einem reglementierten Gewerbe entsprechenden Beruf sind den österreichischen Prüfungszeugnissen für ein reglementiertes Gewerbe gleichgehalten, wenn dies in Staatsverträgen oder durch Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit, mit der die Gleichwertigkeit festgestellt wurde, festgelegt worden ist. Hierüber ist über Antrag eine Bestätigung durch die Behörde auszustellen.

§ 17. (1) Wer bei der Anmeldung eines Gewerbes oder bei der Bestellung als Geschäftsführer (§ 39), Pächter (§ 40 in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Novelle BGBl. I Nr. 111/2002) oder Filialgeschäftsführer (§ 47) die Befähigung nachgewiesen hat oder keinen Befähigungsnachweis zu erbringen hatte, darf auch ohne Nachweis der Befähigung ein gleiches Gewerbe persönlich ausüben oder als Geschäftsführer oder Filialge-

schaftsführer in einem gleichen Gewerbe tätig sein, auch wenn die Bestimmungen über den Befähigungsnachweis geändert worden sind, falls nicht ausdrücklich anderes bestimmt worden ist.

(2) Bei jenen Gewerben, für die eine Vorschrift im Sinne des § 18 Abs. 4 gilt, ist die Befähigung auch dann nachzuweisen, wenn die Befähigung bereits früher anlässlich eines gewerberechtlich relevanten Vorganges im Sinne des Abs. 1 nachgewiesen worden ist. Das gilt nicht, wenn das betreffende Gewerbe innerhalb der letzten fünf Jahre mindestens drei Jahre als Gewerbeinhaber ausgeübt wurde oder wenn innerhalb der letzten fünf Jahre drei Jahre eine Tätigkeit im betreffenden Gewerbe als Geschäftsführer oder Filialgeschäftsführer erfolgte.

Befähigungsnachweis für reglementierte Gewerbe

§ 18. (1) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit hat für jedes reglementierte Gewerbe, hinsichtlich der im § 94 Z 14, 32, 33, 41 und 46 genannten Gewerbe und hinsichtlich des im § 94 Z 42 genannten Gewerbes, soweit es sich um die Tätigkeiten des Piercens und Tätowierens handelt, im Einvernehmen mit dem Bundesminister für soziale Sicherheit und Generationen, durch Verordnung festzulegen, durch welche Belege - für sich allein oder in entsprechender Verbindung untereinander - die Zugangsvoraussetzungen zum betreffenden Gewerbe, gegebenenfalls für dessen eingeschränkte Ausübung, im Hinblick auf die hierfür erforderliche fachliche Befähigung jedenfalls als erfüllt anzusehen sind. Dabei hat der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit zu berücksichtigen, dass bei reglementierten Gewerben, bei denen der Qualifikation auf Grund der Richtlinie 92/51/EWG über eine zweite allgemeine Regelung zur Anerkennung beruflicher Befähigungsnachweise in Ergänzung der Richtlinie 89/48/EWG oder der Richtlinie 89/48/EWG über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome Diplomniveau zukommt, dieses Diplomniveau gewahrt bleibt.

(2) Als Belege im Sinne des Abs. 1 kommen in Betracht

1. Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Meisterprüfung bei den im § 94 als Handwerke bezeichneten reglementierten Gewerben oder über eine sonstige Befähigungsprüfung;
2. Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Unternehmerprüfung;
3. Zeugnis über den Abschluss einer Studienrichtung an einer Universität;
4. Zeugnis über den erfolgreichen Besuch eines Fachhochschul-Studienganges;
5. Zeugnis über den erfolgreichen Besuch einer Schule;
6. Zeugnis über den erfolgreichen Besuch eines Lehrganges;
7. Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung;
8. Zeugnis über eine fachliche Tätigkeit;
9. Zeugnis über eine Tätigkeit in leitender Stellung;
10. Zeugnis über eine Tätigkeit als Betriebsleiter;
11. Nachweise über eine Tätigkeit als Selbstständiger.

(3) Unter fachlicher Tätigkeit (Abs. 2 Z 8) ist eine Tätigkeit zu verstehen, die geeignet ist, die Erfahrungen und Kenntnisse zu vermitteln, die zur selbstständigen Ausübung des betreffenden Gewerbes erforderlich sind. Unter Tätigkeit in leitender Stellung (Abs. 2 Z 9) ist eine Tätigkeit zu verstehen, die überwiegend mit fachspezifischen Aufgaben und mit der Verantwortung für mindestens eine Abteilung des Unternehmens verbunden ist. Unter Tätigkeit als Betriebsleiter (Abs. 2 Z 10) ist eine Tätigkeit zu verstehen, die in einer der folgenden Funktionen ausgeübt wurde

1. als Leiter des Unternehmens oder einer Zweigniederlassung oder
2. als Stellvertreter des Unternehmers oder des Leiters des Unternehmens, wenn mit dieser Stellung eine Verantwortung verbunden ist, die der des vertretenen Unternehmers oder Leiters entspricht oder
3. in leitender Stellung je nach der Eigenart des betreffenden Gewerbes mit kaufmännischen oder mit kaufmännischen und technischen Aufgaben und mit der Verantwortung für mindestens eine Abteilung des Unternehmens.

(4) Wenn es Gründe der Abwehr von besonderen Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Menschen erfordern, hat der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit durch Verordnung festzulegen, dass Zeugnisse im Sinne des Abs. 2 für ein Gewerbe nicht mehr zu berücksichtigen sind, wenn der Inhaber des Zeugnisses seit der Prüfung, dem Abschluss der Ausbildung oder seit der fachlichen Tätigkeit, die durch das betreffende Zeugnis bescheinigt wird, zehn Jahre nicht mehr die den Gegenstand des betreffenden Gewerbes bildenden Tätigkeiten ausgeübt hat.

(5) Bei Schulen, bei denen eine Abschlussprüfung vorgesehen ist, ist der erfolgreiche Besuch (Abschluss) durch das Abschlussprüfungszeugnis (Reifeprüfungszeugnis), bei Schulen, bei denen keine Abschlussprüfung vorgesehen ist, durch das Abschlusszeugnis (Jahreszeugnis) nachzuweisen. Als Abschluss eines Studiums gilt der Abschluss eines Diplom-, Bachelor-, Master- oder Doktoratsstudiums. Als Abschluss eines Fachhochschul-Studienganges gilt der Abschluss eines Fachhochschul-Bachelorstudienganges, eines Fachhochschul-Masterstudienganges oder eines Fachhochschul-Diplomstudienganges.

(Anm.: Abs. 6 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 85/2012)

(7) Der Befähigungsnachweis für das Gewerbe der Gärtner (§ 94 Z 24) kann auch durch das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Gärtnermeisterprüfung gemäß den Vorschriften über die land- und forstwirtschaftliche Berufsausbildung erbracht werden.

Individueller Befähigungsnachweis

§ 19. Kann der nach § 18 Abs. 1 vorgeschriebene Befähigungsnachweis nicht erbracht werden, so hat die Behörde unter Bedachtnahme auf Vorschriften gemäß § 18 Abs. 4 das Vorliegen der individuellen Befähigung festzustellen, wenn durch die beigebrachten Beweismittel die für die jeweilige Gewerbeausübung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nachgewiesen werden. Die Behörde hat das Vorliegen der individuellen Befähigung mit der Beschränkung auf Teiltätigkeiten des betreffenden Gewerbes auszusprechen, wenn die Befähigung nur in diesem Umfang vorliegt. § 373d Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.

Bestimmungen für einzelne Gewerbe

1. Reglementierte Gewerbe

§ 94. Folgende Gewerbe sind reglementierte Gewerbe:

(Anm.: Z 1 aufgehoben durch Z 9, BGBl. I Nr. 94/2017)

2. Augenoptik (Handwerk)
3. Bäcker (Handwerk)
4. Bandagisten; Orthopädietechnik; Miederwarenerzeugung (verbundenes Handwerk)
5. Baumeister, Brunnenmeister
6. Bestattung
7. Bodenleger (Handwerk)
8. Buchbinder; Etui- und Kassettenerzeugung;
Kartonagewarenerzeugung (verbundenes Handwerk)

(Anm.: Z 9 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 161/2006)

10. Chemische Laboratorien

11. Dachdecker (Handwerk)
12. verbundenes Handwerk: Damenkleidermacher, Herrenkleidermacher, Wäschewarenerzeugung; verbundenes Handwerk: Kürschner, Säckler (Lederbekleidungserzeugung)
13. Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigung (Handwerk)
14. Drogisten
15. Drucker und Druckformenherstellung
16. Elektrotechnik
(Anm.: Z 17 aufgehoben durch Z 9, BGBl. I Nr. 94/2017)
18. Erzeugung von pyrotechnischen Artikeln sowie Handel mit pyrotechnischen Artikeln (Pyrotechnikunternehmen)
19. Fleischer (Handwerk)
(Anm.: Z 20 aufgehoben durch VfGH, BGBl. I Nr. 212/2013)
21. Fremdenführer
22. Friseur und Perückenmacher (Stylist) (Handwerk)
23. Fußpflege
24. Gärtner; Florist (verbundenes Handwerk)
25. Gas- und Sanitärtechnik
26. Gastgewerbe
27. Getreidemüller (Handwerk)
28. Glaser, Glasbeleger und Flachglasschleifer; Hohlglasschleifer und Hohlglasveredler; Glasbläser und Glasinstrumentenerzeugung (verbundenes Handwerk)
29. Gold- und Silberschmiede; Gold-, Silber- und Metallschläger (verbundenes Handwerk)

30. Hafner (Handwerk)

31. Heizungstechnik; Lüftungstechnik (verbundenes Handwerk)
32. Herstellung von Arzneimitteln und Giften und Großhandel mit Arzneimitteln und Giften
33. Herstellung und Aufbereitung sowie Vermietung von Medizinprodukten, soweit diese Tätigkeiten nicht unter ein anderes reglementiertes Gewerbe fallen, und Handel mit sowie Vermietung von Medizinprodukten
34. Hörgeräteakustik (Handwerk)
35. Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger)
36. Inkassoinstitute

37. Kälte- und Klimatechnik (Handwerk)
38. Keramiker; Platten- und Fliesenleger (verbundenes Handwerk)
39. Kommunikationselektronik (Handwerk)
40. Konditoren (Zuckerbäcker) einschließlich der Lebzelter und der Kandidaten-, Gefrorenes- und Schokoladewarenerzeugung (Handwerk)
41. Kontaktlinsenoptik
42. Kosmetik (Schönheitspflege)
43. Karosseriebau- und Karosserielackiertechniker; Kraftfahrzeugtechnik (verbundenes Handwerk)
(Anm.: Z 44 aufgehoben durch Z 9, BGBl. I Nr. 94/2017)
45. Kunststoffverarbeitung (Handwerk)
46. Lebens- und Sozialberatung
47. Maler und Anstreicher; Lackierer; Vergolder und Staffierer; Schilderherstellung (verbundenes Handwerk)
48. Massage
49. Mechatroniker für Maschinen- und Fertigungstechnik;
Mechatroniker für Elektronik, Büro- und EDV-Systemtechnik;
Mechatroniker für Elektromaschinenbau und Automatisierung;
Mechatroniker für Medizingerätetechnik (verbundenes Handwerk)
50. Milchtechnologie (Handwerk)
51. Oberflächentechnik; Metalldesign (verbundenes Handwerk)
52. Orgelbauer; Harmonikamacher; Klaviermacher; Streich- und Saiteninstrumenteerzeuger; Holzblasinstrumenteerzeuger; Blechblasinstrumenteerzeuger (verbundenes Handwerk)
53. Orthopädieschuhmacher (Handwerk); Schuhmacher (Handwerk); verbundenes Handwerk: Sattler einschließlich Fahrzeugsattler und Riemer, Ledergalanteriewarenerzeugung und Taschner
54. Pflasterer (Handwerk)
55. Rauchfangkehrer (Handwerk)
56. Reisebüros
(Anm.: Z 57 aufgehoben durch Z 9, BGBl. I Nr. 94/2017)
58. Schädlingsbekämpfung (Handwerk)
59. Metalltechnik für Metall- und Maschinenbau; Metalltechnik für Schmiede und Fahrzeugbau; Metalltechnik für Land- und Baumaschinen (verbundenes Handwerk)
(Anm.: Z 60 aufgehoben durch Z 9, BGBl. I Nr. 94/2017)
61. Sicherheitsfachkraft; Sicherheitstechnisches Zentrum
62. Sicherheitsgewerbe (Berufsdetektive, Bewachungsgewerbe)
63. Spediteure einschließlich der Transportagenten
64. Spengler; Kupferschmiede (verbundenes Handwerk)
65. Sprengungsunternehmen
66. Steinmetzmeister einschließlich Kunststeinerzeugung und Terrazzomacher
67. Stuckateure und Trockenausbauer (Handwerk)
68. Tapezierer und Dekorateure (Handwerk)
69. Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure)
70. Textilreiniger (Chemischreiniger, Wäscher und Wäschebügler) (Handwerk)
71. Tischler; Modellbauer; Bootsbauer; Binder; Drechsler; Bildhauer (verbundenes Handwerk)
72. Überlassung von Arbeitskräften
73. Uhrmacher (Handwerk)
74. Unternehmensberatung einschließlich der Unternehmensorganisation
75. Gewerbliche Vermögensberatung
76. Versicherungsvermittlung (Versicherungsagent, Versicherungsmakler und Beratung in Versicherungsangelegenheiten)
77. Wertpapiervermittler
78. Vulkaniseur
79. Wärme-, Kälte-, Schall- und Branddämmer (Handwerk)
80. Waffengewerbe (Büchsenmacher) einschließlich des Waffenhandels
81. Zahntechniker (Handwerk)
82. Holzbau-Meister

Immobilientreuhänder

§ 117. (1) Das Gewerbe der Immobilientreuhänder (§ 94 Z 35) umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

(2) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers umfasst

1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien (wie sie zB durch Timesharing-Verträge erworben werden) und der Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertigteilhäusern und Unternehmen;
 2. die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien einschließlich der Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen;
 3. den Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes. Dazu zählt auch die Errichtung von Bauten, die der Makler als Bauherr durch befugte Gewerbetreibende zum Zweck der Weiterveräußerung als Ganzes ausführen lässt;
 4. die Vermittlung von Beteiligungen an Immobilienfonds;
 5. die Beratung und Betreuung für die in Z 1 bis 4 angeführten Geschäfte. Gewerbetreibende, die zur Ausübung dieser Tätigkeiten berechtigt sind, sind auch zur Vermittlung von Hypothekarkrediten sowie zur Vermittlung von Privatzimmern an Reisende zu vorübergehendem Aufenthalt sowie zur Führung eines Gästezimmernachweises berechtigt;
 6. die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87c NO;
- § 158 ist anzuwenden.

(3) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters umfasst sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind. Dazu zählt auch das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt,

1. im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;
2. Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;
3. bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

(4) Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

(5) Immobilientreuhänder sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

(6) Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formelmäßig gestalteter Verträge besteht.

(7) Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 100 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 300 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist. Sofern die Tätigkeit der Vermittlung von Hypothekarkrediten gemäß Abs. 2 Z 5 nicht vom Gewerbewortlaut ausgenommen ist, muss zusätzlich die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie gemäß Art. 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler, ABl. Nr. L 305 vom 24.10.2014 S. 1 vorliegen.

Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienverwalter (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 400 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 1 200 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

Die zur Ausübung des Gewerbes der Bauträger (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Ver-

sicherungssumme von mindestens 1 000 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode für Unternehmen mit einem jährlichen Umsatz von weniger als 2 000 000 Euro auf 1 500 000 Euro und für andere Unternehmen auf 3 000 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

(8) Bei der Anmeldung des Gewerbes der Immobilienreuhänder ist zusätzlich zu den Erfordernissen gemäß § 339 Abs. 3 der Nachweis der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gemäß Abs. 7 zu erbringen.

(9) Bei Leistungsfreiheit des Versicherers gegenüber dem Versicherungsnehmer aus der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gelten betreffend die Meldung des Versicherers an die für den Immobilienreuhänder örtlich zuständige Behörde und betreffend die Haftung des Versicherers in Ansehung eines Dritten die Bestimmungen des § 92 GewO 1994 und die Bestimmungen der §§ 158b bis 158i des VersVG, BGBl. Nr. 2/1959, in der geltenden Fassung. § 158c Abs. 2 VersVG gilt mit der Maßgabe, dass der Umstand, der das Nichtbestehen oder die Beendigung des Versicherungsverhältnisses zur Folge hat, gegenüber dem Dritten erst nach Ablauf von zwei Monaten wirksam wird, nachdem der Versicherer diesen Umstand der Behörde angezeigt hat.

(10) Bei Wegfall einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung im Sinne von Abs. 7 hat die Behörde unverzüglich ein Gewerbeentziehungsverfahren einzuleiten und, wenn eine neuerliche Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nicht unverzüglich nachgewiesen wird, die Gewerbeberechtigung längstens binnen zwei Monaten zu entziehen. § 361 Abs. 2 ist in diesem Fall nicht anzuwenden. Beschwerden gegen Entziehungsbescheide kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Die Einleitung des Gewerbeentziehungsverfahrens ist im GISA zu vermerken.

Zugangsvoraussetzungen

§ 1. (1) Die fachliche Qualifikation für die Tätigkeiten der Immobilienmakler und der Immobilienverwalter wird durch folgende Belege erfüllt:

1. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines fach einschlägigen Universitätslehrganges oder Fachhochschul-Studienganges und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit (§ 18 Abs. 3 GewO 1994) oder
2. a) Zeugnisse über
 - aa) den erfolgreichen Abschluss einer wirtschaftswissenschaftlichen Studienrichtung oder der Studienrichtung Rechtswissenschaften und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit oder
 - ab) den erfolgreichen Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule oder deren Sonderformen und eine mindestens eineinhalbjährige fachliche Tätigkeit oder einer allgemein bildenden höheren Schule und eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit oder
 - ac) den erfolgreichen Abschluss einer mindestens dreijährigen berufsbildenden Schule, deren Ausbildung in einem für das reglementierte Gewerbe spezifischen Schwerpunkt liegt, oder die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf Immobilien- oder Bürokaufmann und eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit und
- b) das Zeugnis über die erfolgreiche Ablegung der jeweiligen Befähigungsprüfung oder
3. a) das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für die Tätigkeiten der Bauträger und
- b) das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Bauträger.

(2) Eine fachliche Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Immobilienmakler einschlägig ist, liegt vor, wenn der Anmelder Vermittlungsaufträge entgegengenommen und abgewickelt hat und auch berechtigt war, Vertrags-erklärungen im Zuge von Vermittlungen entgegenzunehmen.

(3) Eine fachliche Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Immobilienverwalter einschlägig ist, liegt vor, wenn der Anmelder kaufmännische und verwaltungstechnische Aufgaben in der Immobilienverwaltung eigenständig als Hausverwaltungskraft erledigt hat.

(4) War der Anmelder im Rahmen der fachlichen Tätigkeit gemäß Abs. 1 mit Tätigkeiten befasst, die fachlich einschlägig sowohl für die Tätigkeiten der Immobilienmakler als auch für die Tätigkeiten der Immobilienverwalter sind, und liegt ein Überwiegen der einen über die andere Tätigkeit vor, so gilt die überwiegende fachliche Tätigkeit hinsichtlich des Bereiches, für den sie einschlägig ist, als zur Gänze erbracht.

(5) War der Anmelder im Rahmen der fachlichen Tätigkeit gemäß Abs. 1 annähernd zu gleichen Teilen mit Tätigkeiten befasst, die fachlich einschlägig sowohl für die Tätigkeiten der Immobilienmakler als auch für die Tätigkeiten der Immobilienverwalter sind, so erhöht sich die festgelegte Mindestdauer der fachlichen Tätigkeit jeweils um ein Jahr. In diesem Fall gilt die fachliche Tätigkeit für beide Bereiche als erbracht.

§ 2. (1) Die fachliche Qualifikation für die Tätigkeiten der Bauträger wird durch folgende Belege erfüllt:

1. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines fach einschlägigen Universitätslehrganges oder Fachhochschul-Studienganges und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit (§ 18 Abs. 3 GewO 1994) oder
 2. a) Zeugnisse über
 - aa) den erfolgreichen Abschluss der Studienrichtung Betriebswirtschaft oder Volkswirtschaft oder Handelswissenschaften oder Wirtschaftspädagogik oder Rechtswissenschaften oder Bauingenieurwesen oder Wirtschaftsingenieurwesen - Bauwesen oder Architektur und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit oder
 - ab) den erfolgreichen Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule oder deren Sonderformen, deren Ausbildung im Bereich Bautechnik mit einem für das reglementierte Gewerbe spezifischen Schwerpunkt liegt, und eine mindestens eineinhalbjährige fachliche Tätigkeit und
 - b) das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung oder
 3. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für das Gewerbe der Baumeister oder der Zimmermeister und das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Baumeister und Zimmermeister oder
 4. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für die Tätigkeiten der Immobilienmakler oder der Immobilienverwalter und das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Immobilienmakler und Immobilienverwalter oder
 5. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Prüfung zur Erlangung der Ziviltechnikerbefugnisse auf den Fachgebieten Hochbau oder Bauwesen oder Wirtschaftsingenieurwesen im Bauwesen oder Architektur und Hochbau und das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Ziviltechniker.
- (2) Eine fachliche Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Bauträger einschlägig ist, liegt vor, wenn der Anmelder Bauprojekte verantwortlich und in leitender Funktion, insbesondere als Projektleiter, abgewickelt hat und berechtigt war, Weisungen an Projektbeteiligte zu geben.

Übergangsbestimmungen

§ 3. (1) Zeugnisse über eine erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung, die nach der Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie vom 1. Februar 1982, BGBl. Nr. 72, in der Fassung der Verordnung BGBl. Nr. 353/1989 über den Befähigungsnachweis für die konzessionierten Gewerbe der Immobilienmakler und der Immobilienverwaltung oder nach der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über den Befähigungsnachweis für das Gewerbe der Immobilienmakler und das Gewerbe der Immobilienverwalter, BGBl. Nr. 142/1996, erworben wurden, gelten als Zeugnisse über eine erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 lit. b dieser Verordnung.

(2) Zeugnisse über eine erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung, die nach der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über den Befähigungsnachweis für das Gewerbe der Bauträger (Bauträger-Befähigungsnachweisverordnung), BGBl. Nr. 89/1994, erworben wurden, gelten als Zeugnisse über eine erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 lit. b dieser Verordnung.

(3) Zeugnisse über eine erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Baumeister und Zimmermeister, für Immobilienmakler und Immobilienverwalter, für Bauträger und für Ziviltechniker, die nach der im Abs. 1 genannten Verordnung erworben wurden, gelten als Zeugnisse über eine erfolgreich abgelegte Prüfung gemäß § 1 Abs. 1 Z 3 lit. b, § 2 Abs. 1 Z 3, 4 oder 5 dieser Verordnung.

Gegenständlich begehrte der Beschwerdeführer die Feststellung der individuellen Befähigung für das Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler.

Da es sich beim Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger)“ gemäß § 94 Z 35 GewO 1994 um ein reglementiertes Gewerbe handelt muss für dessen Ausübung ein Nachweis der Befähigung erbracht werden.

Gemäß § 16 Abs. 1 GewO 1994 ist Voraussetzung für die Ausübung von reglementierten Gewerben und von Teilgewerben der Nachweis der Befähigung.

Kann der Einschreiter diesen Nachweis nicht erbringen, so hat er einen Geschäftsführer (§ 39) zu bestellen. Dies gilt nicht für das Gewerbe der Rauchfangkehrer (§ 94 Z 55). § 9 Abs. 2 gilt in diesen Fällen mit der Maßgabe, dass die Bestellung des neuen Geschäftsführers binnen einem Monat zu erfolgen hat.

Gemäß § 16 Abs. 2 GewO 1994 ist unter Befähigungsnachweis der Nachweis zu verstehen, dass der Einschreiter die fachlichen einschließlich der kaufmännischen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen besitzt, um die dem betreffenden Gewerbe eigentümlichen Tätigkeiten selbständig ausführen zu können.

Aufgrund des § 18 Abs. 1 GewO 1994 legt das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend für jedes reglementierte Gewerbe mit Verordnung fest, durch welche Belege die Zugangsvoraussetzungen zum betreffenden Gewerbe, gegebenenfalls für dessen eingeschränkte Ausübung, im Hinblick auf die hierfür erforderliche fachliche Befähigung als erfüllt anzusehen sind.

Kann der nach § 18 Abs. 1 GewO 1994 vorgeschriebene Befähigungsnachweis nicht erbracht werden, so hat die Behörde gemäß § 19 GewO 1994 unter Bedachtnahme auf Vorschriften gemäß § 18 Abs. 4 Gewerbeordnung 1994 das Vorliegen der individuellen Befähigung festzustellen, wenn durch die beigebrachten Beweismittel die für die jeweilige Gewerbeausübung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nachgewiesen werden. Die Behörde hat das Vorliegen der individuellen Befähigung mit der Beschränkung auf Teiltätigkeiten des betreffenden Gewerbes auszusprechen, wenn die Befähigung nur in diesem Umfang vorliegt.

Beim „individuellen Befähigungsnachweis“ im Sinne des § 19 GewO 1994 wird der gemäß § 18 Abs. 1 vorgeschriebene Befähigungsnachweis durch sonstige Nachweise ersetzt, die jene Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen belegen, die für die Ausübung des angemeldeten Gewerbes erforderlich sind (vgl. VwGH 06.04.2005, 2004/04/0047).

Vom Vorliegen der individuellen Befähigung im Sinne des § 19 GewO 1994 kann nur dann gesprochen werden, wenn aufgrund der vom Antragsteller beigebrachten Unterlagen bzw. aufgrund des Ergebnisses des über sein

Vorbringen bzw. sonst durchgeführten Ermittlungsverfahrens die Annahme gerechtfertigt erscheint, dass er immerhin über so viele Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, die als erforderlich erachtet werden, um Leistungen erbringen zu können, welche in der Regel von Inhabern des betreffenden Gewerbes verlangt werden (vgl. VwGH 09.10.2002, 2001/04/0108, 24.08.1995, 95/04/0017 ua).

Aufgrund sonstiger Nachweise kann die erforderliche Befähigung somit nur insofern belegt werden, als die vom Antragsteller absolvierte Ausbildung (Bildungsgang, bisherige Tätigkeit) das Ausbildungsziel in gleicher Weise verwirklicht, wie jene in den erwähnten Vorschriften (vgl. etwa VwGH 20.05.2015, Ro 2014/04/0032; 06.04.2005, 2004/04/0047 ua).

Der Antragsteller muss in einem Verfahren gemäß § 19 GewO 1994 eine Tätigkeit nachweisen, die der in der betreffenden Zugangsverordnung geforderten einschlägigen Tätigkeit "gleichwertig" ist. Die Behörde hat hier auf ein "Äquivalent" zu dem Erfordernis der Verordnung nach § 18 GewO 1994 abzustellen (vgl. VwGH 20.05.2015, Ro 2014/04/0032).

Gemäß § 19 erster Satz GewO 1994 ist es Sache des Antragstellers, die für die jeweilige Gewerbeausübung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen initiativ nachzuweisen, sodass die Behörde in diesem Zusammenhang keine amtswegige Ermittlungspflicht trifft (vgl. etwa VwGH 26.09.2012, 2012/04/0018, mwN). Diese Rechtsprechung ist ohne weiteres auf das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu übertragen (vgl. VwGH 18.03.2015, Ro 2014/04/0035). Vor diesem Hintergrund war nun auch dem Antrag der Beschwerdeführerin auf Einholung eines Gutachtens der Wirtschaftskammer von Seiten des Verwaltungsgerichtes nicht nach zu kommen, da im Verfahren zur Feststellung der individuellen Befähigung – wie oberhalb ausgeführt und vom VwGH in ständiger Rechtsprechung judiziert wird (Vgl. statt vieler VwGH 22.04.2015, Ra 2015/04/0021) keine amtswegige Ermittlungspflicht besteht, sondern es Sache des Antragstellers bzw. Rechtsmittelwerbers selbst ist, die entsprechenden Kenntnisse und Fähigkeiten nachzuweisen.

Was nun den Antrag auf Einvernahme von Zeugen anbelangt, so ist darauf zu verweisen, dass es sich bei der Feststellung der individuellen Befähigung um eine rechtliche Schlussfolgerung handelt, die demgemäß einem Zeugenbeweis nicht zugänglich ist (VwGH 24.06.2015, 2013/04/0041).

Die Beurteilung, ob durch diese (sonstigen) Nachweise die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen belegt werden, hat daher am Maßstab der den Befähigungsnachweis im Sinn des § 18 Abs. 1 GewO 1994 festlegenden Vorschriften (Zugangsvoraussetzungen) zu erfolgen (vgl. VwGH 30.11.2006, 2005/04/0163; 02.02.2012, 2010/04/0048 mWN).

Im gegenständlichen Fall wird der Zugang zum Gewerbe der Immobilienreuhänder durch die Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe der Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) (Immobilienreuhänder-Verordnung) geregelt. Diese sieht nun für den Nachweis der Befähigung zwei Voraussetzungen vor:

- 1) Den erfolgreichen Abschluss bestimmter Studienrichtungen oder bestimmter Typen von Schulen samt einer bestimmten Dauer fachlich einschlägiger Tätigkeit und
- 2) Das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung.

In inhaltlicher Hinsicht sei darüber hinaus aber auch noch Folgendes ausgeführt:

Aufgrund der erfolgreichen Absolvierung des Studiums der Mathematik ist, wie von der belangten Behörde richtig angenommen, § 1 Abs. 2 lit. a sublit. ab der obgenannten Zugangsverordnung heranzuziehen, da das Studium der Mathematik jedenfalls als Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule zu werten sein wird. Die Beschwerdeführerin hat darüber hinaus auch die entsprechende Befähigungsprüfung für das angestrebte Gewerbe erfolgreich abgelegt. Von der Beschwerdeführerin wurden jedoch in der gesamten Zeit keine Unterlagen vorgelegt, die belegen würden, dass diese fachlich einschlägige Tätigkeiten im Gebiet der Immobilienmakler erbracht hätte. Aus all den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Unterlagen ergibt sich in keiner Weise – wie bereits oberhalb im Rahmen der Beweiswürdigung ausführlich dargelegt – dass

diese zu einem bestimmten Zeitpunkt für Immobilienmakler kennzeichnende Tätigkeiten erbracht hätte. Die wesentliche Aufgabe des Immobilienmaklers besteht nach den im § 117 angeführten Tätigkeiten darin, dass der Makler Personen zum Zwecke des Vertragsabschlusses – allenfalls nach notwendiger Beratung – zusammenführt (Vgl. *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO⁴ § 117 Rz 3; VwGH 28.2.1995, 93/04/0227). Das Tatbestandselement der Ausübung des Gewerbes des Immobilienmaklers setzt unter anderem die Vermittlung des Kaufes oder Verkaufes von bebauten und unbebauten Grundstücken voraus. Die Vermittlertätigkeit ist somit mit der Zusammenführung präsumtiver Vertragspartner im wesentlichen abgeschlossen (*Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO⁴ § 117 Rz 3). Daraus ergibt sich aber auch, dass der Immobilienmakler klassisch eine zwischen zwei Vertragsparteien stehende Funktion innehat. Die Beschwerdeführerin war nun ihrerseits in der Vergangenheit für die I. GmbH und die F. GmbH tätig und hat in dieser Funktion sohin stets deren Interessen vertreten, somit hierbei jedoch stets eine Seite eines möglichen Kontraktabschlusses exklusiv vertreten und sohin nicht auf das Zusammentreffen präsumtiver Vertragspartner hingewirkt, sondern gerade eben eine der beiden Seiten des Vertragsabschlusses exklusiv vertreten und deren Interessen wahrgenommen. Damit einhergehend können aus der Zeit der Beschwerdeführerin im Rahmen des Firmenkonstrukts der I. GmbH gar keine für einen Immobilienmakler einschlägigen Tätigkeiten resultieren.

Aus den obgenannten Gründen war nun der Beschwerde keine Folge zu geben und der angefochtene Bescheid zu bestätigen. Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Eine mündliche Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG trotz entsprechenden Antrags entfallen, da von dieser eine weitere Klärung des Sachverhalts nicht mehr zu erwarten war (Vgl. auch *Grassl* in *Bumberger/Lampert/Larcher/Weber* (Hrsg.), VwGVG [2019] § 24 Rz 22) und diesem Entfall auch nicht Art. 6 EMRK und Art. 47 GRC entgegenstehen, da das Verwaltungsgericht Wien bereits aufgrund des Akteninhalts sowie der

Beschwerde selbst und der mit dieser von der Beschwerdeführerin übermittelten Beilagen eine Entscheidung treffen konnte (Vgl. EGMR 19.2.1998, 8/1997/792/993 *Allan Jacobsson gg. Schweden*; EGMR 18.7.2013, 56422/09 *Schädler-Eberle gg. Liechtenstein*).

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Dr. HOLZER