jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE UVS Tirol 2005/03/31 2005/25/0644-2

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2005

Spruch

Der Unabhängige Verwaltungssenat in Tirol entscheidet durch sein Mitglied Dr. Alexander Hohenhorst über die Berufungen von Herrn W. V., XY-Straße, A., vom 16.02.2005 und seinem Vertreter Rechtsanwalt Dr. M. D., XY-Straße, I., vom 24.02.2005 gegen das Straferkenntnis des Bürgermeisters von Innsbruck vom 07.02.2005, Zl II-STR-02569e/2002 und II-STR-02652e/2002, betreffend Übertretungen der Gewerbeordnung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Berufungsverhandlung wie folgt:

Gemäß § 66 Abs 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) in Verbindung mit §§ 24 und 51 Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG) wird den Berufungen insofern Folge gegeben, als gemäß § 21 VStG von der Verhängung einer Strafe abgesehen und eine Ermahnung erteilt wird.

Text

Mit dem bekämpften Straferkenntnis wurde Herrn V. zur Last gelegt, es als gewerberechtlicher Geschäftsführer der I.-O.-Immobilienservice GmbH, welche über eine Gewerbeberechtigung zur Ausübung des Immobilienmaklergewerbes mit Standort I., XY-Straße, verfügt, veranlasst zu haben, dass am 12.10.2002 und am 23.11.2002 Anzeigen in der Tiroler Tageszeitung geschaltet wurden, aus denen nicht hervor ging, dass diese Inserate von Immobilienmaklern stammen.

Er habe dadurch gegen § 6 Abs 1 der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler iVm § 367 Z 22 GewO verstoßen, weshalb gemäß § 367 Einleitungssatz GewO über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von Euro 220,00 (im Uneinbringlichkeitsfalle zwei Tage Ersatzfreiheitsstrafe) verhängt wurde. Seine Beitragspflicht zu den Kosten des erstinstanzlichen Verwaltungsstrafverfahrens wurde mit Euro 22,00 bestimmt.

Dagegen richtet sich die von Herrn V. selbst verfasste Berufung vom 16.02.2005, in welcher dieser vorbringt, dass es sich bei den inserierten Doppelhäusern um eigene Objekte handelte, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit als Bauträger verkauft wurden weshalb die Immonaut nicht als Makler, sondern als Bauträger tätig gewesen sei und die Häuser provisionsfrei verkauft wurden. Die Internetadresse XY und die Kontaktadresse XY geben klare Hinweise auf die gewerbliche Tätigkeit als Immobilienmakler. Die gewählten Formulierungen seien außerdem brachenüblich, wie anhand eines Zitates aus der Tiroler Tageszeitung vom 16.02.2005 belegt werden solle.

In der Berufung vom 24.02.2005 seitens seines Rechtsvertreters Dr. M. D. wird vom Berufungswerber gerügt, dass

weder er noch der beantragte Zeuge einvernommen worden seien. Es werde daher nochmals beantragt, den Zeugen W. K. einzuvernehmen und einen Lokalaugenschein durchzuführen. Eine Einsicht ins Internet ergebe, dass jedem Kunden, der diese Internetadresse aufruft, dargelegt wird, ob ein Immobilienmakler als Vermittler auftritt oder private Personen Liegenschaften anbieten. Im Übrigen seien auf dieser Seite sämtliche wesentlichen Informationen enthalten, die ein Interessent für den Ankauf einer Liegenschaft benötigt. Damit sei sicher gestellt, dass Kunden über eine mögliche Provisionspflicht aufgeklärt werden und sei der Regelungszweck der angewendeten Verordnung erfüllt und sicher gestellt. Ein Verstoß gegen diese Gesetzesbestimmung liege somit nicht vor. Es werde deshalb beantragt, der Berufung Folge zu geben und das angefochtene Straferkenntnis ersatzlos aufzuheben.

Die Berufungsbehörde hat hiezu wie folgt erwogen:

Beweis aufgenommen wurde in der öffentlichen mündlichen Berufungsverhandlung am 31.03.2005 durch die Einvernahme des Berufungswerbers und die Verlesung der Akten des Stadtmagistrates Innsbruck und des Unabhängigen Verwaltungssenates in Tirol. Auf die Einvernahme des Zeugen W. K. wurde ausdrücklich verzichtet. Dabei wurde seitens des Berufungswerbers nicht in Abrede gestellt, dass der objektive Tatbestand der Übertretung gegen § 6 Abs 1 der zitierten Verordnung vorgelegen ist, da sich in den Inseraten tatsächlich kein Hinweis befand, dass diese von einem Immobilienmakler stammen. Zur subjektiven Tatseite wurde zu Bedenken gegeben, dass der Leser dieser Anzeigen ohne Zweifel erkenne, dass es sich hiebei um einen gewerblichen Vermittler von Immobilien handelt und es ihm klar sein muss, dass er für diese Leistung auch zu bezahlen hat. Die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler haben den Zweck, den Konsumenten vor Irreführungen zu schützen. Als großes und renommiertes Unternehmen würde es sich die Firma I. nie erlauben, Kunden zu übervorteilen, da sie auf ihren guten Ruf bedacht ist. Es hat in dieser Richtung auch noch nie Probleme mit Kunden gegeben. Beim Erstkontakt mit dem Kunden ist das entsprechende Informationsblatt dabei, welches ihn über all seine Rechte und Pflichten aufklärt. Die Anzeigen wurden nur deshalb mit XY bezeichnet, da der Firmenwortlaut relativ lang ist und die Inserate teuer sind und deren Preis von der Länge des Textes abhängt. Es war niemals Ziel, potenzielle Kunden in irgendeiner Weise in die Irre zu führen, sondern lediglich die Inseratenkosten geringer zu halten. Seit der Berufungswerber von gegenständlichen Anzeigen Kenntnis hat, wurde von ihm der Inseratentext insofern abgeändert, als seither der komplette Firmenwortlaut in der Anzeige wiedergegeben wird, aus welchem sich durch den Teil der Bezeichnung ?Immobilienservice? klar ergibt, dass es sich bei der Inserentin um einen Immobilienmakler handelt. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass im Herbst 2002 von einem Mitbewerber eine Vielzahl derartiger Anzeigen an die Behörde erstattet wurde, ua auch gegen den Berufungswerber. Nach seinen Informationen gingen diese Anzeigen von einem Adressvermittlungsbüro aus, welches selbst keine Maklerkonzession hatte und deshalb von der Wirtschaftskammer auf Unterlassung geklagt wurde. Diese Anze

igen gegen befugte Makler stellten offenbar eine Retoursionsmaßnahme gegen diese Unterlassungsklage von der Kammer dar. Dem Berufungswerber ist nicht bekannt, dass in den letzten zwei Jahren wieder derartige Anzeigen an die Behörde erstattet wurden.

Seit 27.11.2000 ist die I.-O.-Immobilien-Service GmbH Inhaberin des reglementierten Gewerbes Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger). Mit Rechtswirksamkeit vom 29.05.2002 wurde der Berufungswerber zum gewerberechtlichen Geschäftsführer dieser Gesellschaft bestellt. In den Ausgaben der Tiroler Tageszeitung vom 12.10.2002 und 23.11.2002 hat der Berufungswerber die im Spruch des bekämpften Straferkenntnisses zitierten Anzeigen schalten lassen. In diesen sind die Telefonnummern, Internet- und E-Mail-Adresse der I.-O.-Immobilien-Service GmbH angeführt. Diese betreibt unter XY eine Internetpräsentation, bei welcher man sich näher über die Inserentin informieren kann.

Nach § 6 Abs 1 der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler muss aus Inseraten hervor gehen, dass sie von einem Immobilienmakler stammen. Gemäß § 1 Z 1 der zitierten Verordnung ist diese anzuwenden auf die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tauschens von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertighäusern und Unternehmen sowie Unternehmensbeteiligungen. Alle vier verfahrensgegenständlichen Anzeigen sind so gestaltet,

dass ein durchschnittlicher Leser annehmen kann, es hiebei mit einem Makler zu tun zu haben. Die Angabe ?provisionsfrei? in der Anzeige vom 12.10.2002 ist nicht geeignet, diesen Gesamteindruck zu ändern. Jedenfalls ist aus diesem Anzeigetext nicht zu schließen, dass die Inserentin eine ihr selbst gehörende Immobilie verkaufen möchte. Aus der Textierung ?I.at Hier finden sie alles, war ihr Herz begehrt!? muss der durchschnittliche Leser schließen, dass die Inserentin eine Vielzahl von Immobilien anbietet, weshalb es der Lebenserfahrung völlig widersprechen würde, dass diese eigene Objekte zum Kauf anbietet. Die I.-O.-Immobilien-Service GmbH ist Inhaberin des Gewerbes Immobilientreuhänder und hat auch das Inserat vom 12.10.2002 so formuliert, dass es den Eindruck der Vermittlung des Verkaufes eines bebauten Grundstückes erweckt. Damit ist die Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler auf dieses Inserat sowie auch auf die Einschaltungen vom 23.11.2002 anzuwenden. Es ergibt dabei keinen Unterschied, wenn die konkrete Immobilie tatsächlich im Eigentum der Inserentin gestanden wäre. Maßgeblich ist die Formulierung, wie sie von einem durchschnittlichen Leser zu verstehen ist. Schon gar nicht können vorliegende Textierungen als Werbung für die Internet-Seite verstanden werden.

Gegenständliche Inserate lassen nicht hervor gehen, dass diese von einem Immobilienmakler stammen. Dafür bedürfte es eines eindeutigen Hinweises und ist nicht der Umstand ausreichend, dass ein durchschnittlicher Leser aufgrund der Formulierung des Anzeigentextes annehmen kann, dass es sich bei dem Inserenten um einen Immobilienmakler handelt. Der Berufungswerber selbst unterstellt dies seinen Anzeigentexten auch gar nicht, sondern verweist auf die Internetseite. Wenn diese Information erst bei Durchsicht der Internetpräsentation gewonnen werden kann, so entspricht dies nicht dem Gebot des § 6 Abs 1 der zitierten Verordnung, weil darin klar gelegt ist, dass bereits aus dem Inserat hervor gehen muss, dass dieses von einem Immobilienmakler stammt. Der Inhalt der Internetseite wurde in den Anzeigen nicht wiedergegeben, dieser ist damit nicht Anzeigeninhalt. Somit geht aus den Inseraten nicht hervor, dass diese von einem Immobilienmakler stammen. Dies muss jedoch ohne die Inanspruchnahme weiterer Informationsquellen der Fall sein. Der Berufungswerber hat damit nicht entsprechend der Vorschrift des § 6 Abs 1 der zitierten Verordnung gehandelt, weshalb er die ihm zur Last gelegte Verwaltungsübertretung begangen hat. Sollte diese Vorschrift auch von anderen nicht beachtet werden, so stellt dies keinen Strafausschließungsgrund dar. Aufgrund der Umstände, dass durch die konkreten Anzeigen keine potenziellen Kunden in die Irre geführt wurden, die Angabe der Internetadresse anstatt der offiziellen Firmenbezeichnung nur gewählt wurde, um die Länge des Anzeigentextes und damit Kosten zu sparen und der Tatsache, dass der Berufungswerber seit Kenntnis der Anzeigen die Inseratentexte so abgeändert hat, dass aus diesen hervor geht, dass sie von einem Immobilienmakler stammen, kann davon ausgegangen werden, dass das Verschulden des Beschuldigten geringfügig ist und die Folgen der Übertretung unbedeutend sind. Somit sind die Voraussetzungen des § 21 Abs 1 VStG gegeben und ist auch keine Notwendigkeit zur Verhängung einer Geldstrafe

zu erkennen, um beim Berufungswerber eine Verhaltensänderung zu bewirken, da dies bereits durch die Anzeigen gegen ihn bewirkt wurde. Da ? wie oben angeführt ? die Übertretung jedoch als solche begangen wurde, war eine Ermahnung auszusprechen, um Herrn V. die Unrechtsmäßigkeit seines Verhaltens vor Augen zu führen und ihn zu veranlassen, in Zukunft die Standes- und Ausübungsregeln genau zu beachten.

Schlagworte

Anzeigen, in, Tiroler, Tageszeitung, aus, denen, nicht, hervorging, dass, diese, Inserate, von, Immobilienmaklern, stammen

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, http://www.wien.gv.at/uvs/index.html

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at