jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/5/20 VGW-221/008/RP11/1347/2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.05.2019

Entscheidungsdatum

20.05.2019

Index

50/01 Gewerbeordnung

Norm

GewO 1994 §18 Abs1
GewO 1994 §19
GewO 1994 §117 Abs3

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Landesrechtspfleger AR Peter Engelhart über die Beschwerde des Herrn A. B., vom 22.1.2019, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 63, vom 27.12.2018, Zl. ..., zu Recht e r k a n n t:

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 63, hat an Herrn A. B. den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 27.12.2018 zur Zahl ... mit folgendem Spruch gerichtet:

„Gemäß § 19 GewO 1994 wird festgestellt, dass Herr A. B., geboren am: ... in Wien, Sozialversicherungsnummer: ..., die individuelle Befähigung für das Gewerbe: Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienverwalter nicht besitzt.“

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen begründend aus, er habe in seinem Antrag vom 4.10.2018 ausgeführt und nachgewiesen, dass er über eine mehr als 10-jährige leitende Tätigkeit in der von seinem Vater übernommenen Hauverwaltung verfüge und zum Nachweis einem Fachgespräch, falls verlangt, nachkommen werde. Was er auf das behördliche Verlangen vom 7.11.2018 auch getan habe. Laut der behördlichen ablehnenden Begründung solle ihm die theoretische Ausbildung für die individuelle Befähigung fehlen. In seinem Antrag habe er ebenfalls seine Ausbildung in der Gastgewerbefachschule angeführt (Anlage 1); diese Ausbildung entspreche sicher den Anforderungen über die Zeugnisse laut § 1 (1) 2a) ac) der Immobilientreuhänder-Verordnung. Zusätzlich habe er 203 Lehreinheiten am WIFI zum Thema Immobilienverwalter besucht (Anlage 2). Zum

Nachweis theoretischer Weiterbildung lege er noch 8 Seminarrechnungen der letzten Jahre bei. Er sei sich sicher, damit auch genügend theoretische Fähigkeiten nachgewiesen zu haben, sodass ihm die Behörde die individuelle Befähigung jetzt zugestehen und den Bescheid auf individuelle Befähigung abändern werde.

Dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid liegt folgender Verfahrensverlauf zugrunde:

Mittels bei der belangten Behörde eingereichtem Antragsformular vom 4.10.2018 ersuchte der nunmehrige Beschwerdeführer um Feststellung der individuellen Befähigung für das Gewerbe Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienverwalter, im Standort Wien, C.-Gasse. Im Feld „Ausbildung und beruflicher Werdegang" gab der Beschwerdeführer „gelernter Koch, Kellner und Hotelkaufmann (Gastgewerbeschule Wien, ...)" an. Nach der Pensionierung seines Vaters sei er als geschäftsführender Gesellschafter in die Hausverwaltung (B. Immobilien GmbH) eingetreten (von 2005 bis 2009 sei er bereits Angestellter der Firma gewesen und habe das Gewerbe in allen Facetten kennengelernt). Seine Schwester habe die gewerberechtliche Geschäftsführung übernommen und sei seit März 2018 in Karenz. Jetzt möchte er die Aufgaben des gewerberechtlichen Geschäftsführers selbst übernehmen. Während seiner nunmehr über 13 jährigen Tätigkeit habe er sämtliche fachlichen Fähigkeiten erworben. Wenn ein Fachgespräch mit einem zugelassenen Gutachter gewünscht sei, werde er dem fristgerecht nachkommen.

Zum Nachweis seiner Befähigung schloss der Beschwerdeführer dem Antrag folgende Unterlagen an:

- Firmenbuchauszug der „B. Immobilien GmbH", wonach er seit 28.9.2009 handelsrechtlicher Geschäftsführer dieser Gesellschaft ist

- Bestätigung der gewerberechtlichen Geschäftsführerin der „B. Immobilien GmbH" über seine fachliche Tätigkeit in diesem Unternehmen

- Versicherungsdatenauszug der Österreichischen Sozialversicherung über seine Beschäftigungszeiten

Diesen Unterlagen zufolge hat der nunmehrige Beschwerdeführer eine fachliche Tätigkeit als handelsrechtlicher Geschäftsführer der „B. Immobilien GmbH" seit 28.9.2009 nachgewiesen. Diese Gesellschaft verfügt (laut Auszug aus dem GISA - Gewerbeinformationssystem Austria) seit 7.10.2006 über eine Gewerbeberechtigung für das Gewerbe: „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienverwalter". Davor war er laut Versicherungsdatenauszug zwischen 2002 und 2009 in diesem Unternehmen und zwischen 2000 bis 2001 bis 30.6.2001 bei Herrn Dr. D. B. als Angestellter beschäftigt (jeweils mit Unterbrechungen).

Mit behördlichem Schreiben vom 7.11.2018 wurde der Beschwerdeführer eingeladen, innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung die folgenden Unterlagen in Kopie nachzureichen:

sämtliche einschlägigen Unterlagen über seinen Bildungsgang (Schulzeugnisse höherer und mittlerer Schulen, Hochschulabschlüsse, Lehrabschlusszeugnisse, Kurs- und Seminarbesuchsbestätigungen usw.)

Gleichzeitig wurde er um Mitteilung ersucht, ob er zum Nachweis seiner Befähigung ergänzend

o ein Gutachten einer ihm nicht nahe stehenden fachkundigen Person über die Durchführung eines Fachgespräches - allenfalls mit Arbeitsprobe - als Beweismittel anbieten (in diesem Fall ermächtige er die Behörde, das Ansuchen samt Beilagen der zuständigen Fachorganisation der Wirtschaftskammer Wien zu übermitteln, um ihm mögliche fachkundige Personen bekanntzugeben), oder

o ein Gutachten eines/einer gerichtlich beeideten Sachverständigen über die Durchführung eines Fachgespräches (allenfalls mit Arbeitsprobe) als Beweismittel anbiete.

Die Kosten des Gutachtens wären von ihm zu tragen und wäre dieses Gutachten bis spätestens vier Wochen nachzureichen. Nach Verstreichen der Frist müsste das Verfahren ohne seine Mitwirkung fortgesetzt und eine Entscheidung nach der Aktenlage getroffen werden.

Mit Mail vom 20.12.2018 übermittelte der Beschwerdeführer ein mit 13.12.2018 datiertes Gutachten von Frau Prof.(FH) Dr. E. F., allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für den Fachbereich Immobilienwesen, mit dem ihm nach Durchführung eines Fachgespräches die fachliche Eignung für das Fachgebiet Immobilienverwalter zur individuellen Erlangung der Berufsbefähigung dieses Gewerbe bescheinigt wurde.

In weiterer Folge erließ die Magistratsabteilung 63 den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 27.12.2018.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Die einschlägigen Bestimmungen der GewO 1994 lauten wie folgt:

„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 Unter-nehmen;

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. Ge-werbetreibende, 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 formularmäßig 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 Vermögensschaden-haftpflichtversicherung 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 Geschäfts-betrieb in Österreich befugt ist.

Die zur Ausübung des Gewerbes der Bauträger (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme 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 Immobilientreuhänder ist zusätzlich zu den Erfordernissen gemäß § 339 Abs. 3 der Nachweis der Vermögensschaden-haftpflichtversicherung 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 Immobilientreuhänder 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."

Gemäß § 19 GewO 1994 hat die Behörde, wenn der nach § 18 Abs. 1 vorgeschriebene Befähigungsnachweis nicht erbracht werden kann, 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.

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, Zl. 2004/04/0047).

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; ebenso VwGH 18.03.2015, Ro 2014/04/0035).

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 (VwGH 30.11.2006, 2005/04/0163; VwGH 21.01.2014, 2013/04/0180, und VwGH 02.02.2012, 2010/04/0048, jeweils mwN).

Auf Grund 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 (VwGH 20.05.2015, Ro 2014/04/0032). Vergleichsmaßstab ist daher die einschlägige Berufszugangsverordnung, hier also die Immobilientreuhänder-Verordnung.

Gemäß § 1 Abs 1 der Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), BGBl. II Nr. 58/2003 (Immobilientreuhänder-Verordnung), ist durch folgende angeführte Belege die fachliche Qualifikation zum Antritt des Gewerbes des Immobilientreuhänders (§ 94 Z 35 GewO 1994) als erfüllt anzusehen:

1. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines facheinschlägigen 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.

Die Immobilientreuhänder-Verordnung verlangt in ihrem § 1 eine Kombination von (durch dort genannte Zeugnisse nachzuweisender) theoretischer Ausbildung und fachlicher Tätigkeit (VwGH 18.03.2015, Ro 2014/04/0035).

Demnach ist zu beurteilen, ob die vom Beschwerdeführer im Rahmen des Verfahrens vorgelegten Unterlagen die Anforderungen der geforderten Nachweise zu belegen vermögen.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, mit seiner jahrelangen praktischen Tätigkeit habe er die für die Feststellung der individuellen Befähigung notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten ausreichend erbracht und sei er in seinem Arbeitsalltag mit einschlägigen Tätigkeiten des Immobilientreuhänders konfrontiert gewesen und verfüge auf Grund seiner beruflichen Tätigkeiten (unter anderem als handelsrechtlicher Geschäftsführer einer Immobilienmaklerfirma) über fundierte einschlägige Kenntnisse, was durch die von ihm vorgelegten Referenzschreiben belegt werde, so ist ihm zu entgegnen, dass dieses Vorbringen nichts daran ändert, dass es ihm nicht gelungen ist, theoretische Kenntnisse bzw. Ausbildungen nachzuweisen, welche der in der Immobilientreuhänder-Verordnung verlangten theoretischen Ausbildung gleichwertig sind. In diesem Zusammenhang ist auch auf den unterschiedlichen Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers und Immobilienverwalters nach § 117 Abs. 2 und 3 GewO 1994 zu verweisen, wonach sich der Berechtigungsumfang des Immobilienmaklers von jenem des hier angestrebten Immobilienverwalters deutlich unterscheidet: Immobilienverwalter sind etwa auch berechtigt, haus- und Wohnungseigentümer steuerlich zu vertreten und sind sie zum Abschluss einer vier Mal höheren Vermögensschadenhaftpflichtversicherung als Immobilienmakler verpflichtet sind (vgl. § 117 Abs. 3 GewO 1994). Mit den oben angeführten Zeugnisse und Dienstzeugnisse belegte der Beschwerdeführer seine bisherige praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienverwaltung. Unterlagen zum Nachweis von theoretischen Kenntnissen wurden, abgesehen von der Teilnahmebestätigung zum Besuch von WIFI-Veranstaltungen, vom Beschwerdeführer hingegen unbestrittener Maßen

nicht vorgelegt. Mit den vorgelegten Unterlagen vermag der Beschwerdeführer insbesondere nicht den Nachweis zu erbringen, einen facheinschlägigen Universitätslehrgang oder Fachhochschul-Studiengang oder einen im § 1 Abs 1 Z 2 Immobilientreuhänder-Verordnung genannten Abschluss der dort angeführten Ausbildungswege absolviert zu haben: Die vorgebrachte Ausbildung in der Gastgewerbefachschule können eine dem § 1 Immobilientreuhänder-Verordnung gleichwertige theoretische Ausbildung nicht belegen, zumal der Beschwerdeführer in keiner Weise darlegt, inwieweit diese Ausbildung facheinschlägig gewesen sei.

Zu dem im behördlichen Verfahren vorgelegten Fachgesprächsgutachten wurde bereits im angefochtenen Bescheid durchaus zutreffend festgestellt, dass ein Fachgespräch nicht zur originären Feststellung einer Befähigung für ein bestimmtes Gewerbe dient, und jedenfalls nicht geeignet ist, eine vorgeschriebene Ausbildung oder Befähigungsprüfung zu ersetzen.

Die bisherige vom Beschwerdeführer ausgeübte fachliche Tätigkeit vermag die ebenso notwendige theoretische Ausbildung nach § 1 Abs. 1 Immobilientreuhänder-VO nicht zu ersetzen. Es kann daher im vorliegenden Fall die individuelle Befähigung nicht festgestellt werden, wenn lediglich eine fachliche Tätigkeit – unabhängig von deren Dauer – nachgewiesen wurde (VwGH 18.3.2015, Ro 2014/04/0035).

Der angefochtene Bescheid erging demnach seitens der belangten Behörde zu Recht, weswegen der diesbezüglichen Beschwerde der Erfolg versagt bleiben musste und der angefochtene Bescheid seitens des Verwaltungsgerichtes Wien spruchgemäß zu bestätigen war.

Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG war die Abhaltung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht erforderlich, da sich der maßgebliche Sachverhalt eindeutig aus dem Akteninhalt ergibt und keine Verfahrenspartei die Durchführung einer Verhandlung beantragt hatte.

Weiters konnte eine Verhandlung auch gemäß § 24 Abs. 2 Z 3 VwGVG entfallen, weil die Rechtssache durch einen Rechtspfleger erledigt wurde.

Schlagworte

Gewerbeberechtigung; Befähigungsnachweis; individuelle Befähigung; Mitwirkungspflicht; Berufszugangsverordnung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2019:VGW.221.008.RP11.1347.2019

Zuletzt aktualisiert am

25.07.2019

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at