

TE Lvwg Erkenntnis 2026/5/20 LVwG-2026/35/1282-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.05.2026

Entscheidungsdatum

20.05.2026

Index

50/01 Gewerbeordnung

Norm

GewO 1994 §1 Abs2

GewO 1994 §1 Abs4

GewO 1994 §117 Abs4

GewO 1994 §366 Abs1 Z1

1. GewO 1994 § 1 heute
2. GewO 1994 § 1 gültig ab 13.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 45/2018
3. GewO 1994 § 1 gültig von 19.03.1994 bis 12.07.2018

1. GewO 1994 § 1 heute
2. GewO 1994 § 1 gültig ab 13.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 45/2018
3. GewO 1994 § 1 gültig von 19.03.1994 bis 12.07.2018

1. GewO 1994 § 117 heute
2. GewO 1994 § 117 gültig ab 18.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 95/2017
3. GewO 1994 § 117 gültig von 27.03.2015 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2015
4. GewO 1994 § 117 gültig von 01.01.2014 bis 26.03.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
5. GewO 1994 § 117 gültig von 29.05.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
6. GewO 1994 § 117 gültig von 15.08.2012 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
7. GewO 1994 § 117 gültig von 01.01.2009 bis 14.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/2008
8. GewO 1994 § 117 gültig von 27.02.2008 bis 31.12.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
9. GewO 1994 § 117 gültig von 01.08.2002 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
10. GewO 1994 § 117 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
11. GewO 1994 § 117 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997

1. GewO 1994 § 366 heute
2. GewO 1994 § 366 gültig ab 28.04.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 204/2022
3. GewO 1994 § 366 gültig von 01.10.2018 bis 27.04.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 45/2018
4. GewO 1994 § 366 gültig von 01.05.2018 bis 30.09.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
5. GewO 1994 § 366 gültig von 29.03.2016 bis 30.04.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2015

6. GewO 1994 § 366 gültig von 10.07.2015 bis 28.03.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 81/2015
7. GewO 1994 § 366 gültig von 27.03.2015 bis 09.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2015
8. GewO 1994 § 366 gültig von 14.09.2012 bis 26.03.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
9. GewO 1994 § 366 gültig von 19.08.2010 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 66/2010
10. GewO 1994 § 366 gültig von 16.06.2010 bis 18.08.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 39/2010
11. GewO 1994 § 366 gültig von 27.02.2008 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
12. GewO 1994 § 366 gültig von 15.01.2005 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
13. GewO 1994 § 366 gültig von 01.12.2004 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
14. GewO 1994 § 366 gültig von 01.01.2002 bis 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 136/2001
15. GewO 1994 § 366 gültig von 01.09.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2000
16. GewO 1994 § 366 gültig von 11.08.2000 bis 31.08.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2000
17. GewO 1994 § 366 gültig von 19.03.1994 bis 10.08.2000

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Christ aufgrund der Beschwerde von Herrn AA, Adresse 1, **** Z, vertreten durch die Rechtsanwälte BB, Adresse 2, **** Y, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Y vom 8.4.2026, ***, betreffend eine Übertretung der GewO 1994,

zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer hat einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Euro 120,00 zu leisten.
3. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. 3. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf: römisch eins. Verfahrensablauf:

1. Zum angefochtenen Straferkenntnis vom 8.4.2026, ***:

Mit Privatanzeige vom 8.7.2025 wurde die belangte Behörde über den Verdacht der Ausübung einer Tätigkeit ohne die hierfür erforderliche Gewerbeberechtigung informiert. Nach Durchführung des im angefochtenen Straferkenntnis näher dargestellten Ermittlungsverfahrens, insbesondere nach Einholung einer Stellungnahme des Beschuldigten zum Tatvorwurf, wurde dem nunmehrigen Beschwerdeführer von der belangten Behörde mit dem in weiterer Folge erlassenen und nunmehr angefochtenen Straferkenntnis Folgendes zur Last gelegt:

„1. Datum/Zeit: 30.06.2025 - 09.09.2025

Ort: **** Z, Adresse 1

Sie haben zumindest im Zeitraum 30.06.2025 bis 09.09.2025 auf dem Standort Adresse 3, ****X (Gst-Nr **1, KG X) als Bauherr im eigenen Namen eine Gewerbeeinheit errichten lassen, welche während des Baus von DD unter anderem auf der Website ‚CC‘ öffentlich zum Verkauf angeboten wurde und dadurch das Gewerbe ‚Immobilientreuhänder eingeschränkt auf ‚Bauträgertätigkeit‘ selbständig, regelmäßig und in der Absicht ausgeübt, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, obwohl Sie dafür keine Gewerbeberechtigung besitzen. Sie haben zumindest im Zeitraum 30.06.2025 bis 09.09.2025 auf dem Standort Adresse 3, **** römisch zehn (Gst-Nr **1, KG römisch zehn) als Bauherr im eigenen Namen eine Gewerbeeinheit errichten lassen, welche während des Baus von DD unter anderem auf der Website ‚CC‘ öffentlich zum Verkauf angeboten wurde und dadurch das Gewerbe ‚Immobilientreuhänder eingeschränkt auf ‚Bauträgertätigkeit‘ selbständig, regelmäßig und in der Absicht ausgeübt, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, obwohl Sie dafür keine Gewerbeberechtigung besitzen.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschrift(en) verletzt:

1. § 366 Abs. 1 Z 1 Gewerbeordnung 1994 - GewO 1994, BGBl. Nr. 194/1994 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 204/2022. Paragraph 366, Absatz eins, Ziffer eins, Gewerbeordnung 1994 - GewO 1994, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1994, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 204 aus 2022,

Wegen dieser (diesen) Verwaltungsübertretung(en) wird (werden) über Sie folgende Strafe(n) verhängt:

Geldstrafe von

falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von

Freiheitsstrafe von

Gemäß

Vormerkdelikt

1. € 600,00

2 Tage(n) 8 Stunde(n) 0 Minute(n)

§ 366 Abs. 1 Einleitungssatz Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl. Nr. 194/1994 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 204/2022. Paragraph 366, Absatz eins, Einleitungssatz Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1994, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 204 aus 2022,

Nein“

Begründend führte die belangte Behörde nach Darlegung des bisherigen Verfahrensgangs und nach Wiedergabe der maßgeblichen Rechtsvorschriften zunächst im Wesentlichen aus, dass der Beschuldigte die objektive Tatseite der ihm zur Last gelegten Verwaltungsübertretung verwirklicht habe, da er eine näher bezeichnete Tätigkeit gewerbsmäßig ausgeübt habe, ohne über die erforderliche Gewerbeberechtigung zu verfügen. Dies unter anderem insofern, als auch eine einmalige Handlung als regelmäßige Tätigkeit gelte, wenn sie längere Zeit erfordert, was auf die Tätigkeit eines Bauträgers nach § 117 Abs 4 GewO 1994 zutreffe. Auch eine aus den Umständen abzuleitende Ertragsabsicht sei zu bejahen. Der VwGH habe die Bewerbung und teilweise Vergabe von Wohnungen während der Bauphase als ausreichend für die Annahme einer Bauträgertätigkeit angesehen (VwGH 20.5.2015, Ra 2015/04/0026). Begründend führte die belangte Behörde nach Darlegung des bisherigen Verfahrensgangs und nach Wiedergabe der maßgeblichen Rechtsvorschriften zunächst im Wesentlichen aus, dass der Beschuldigte die objektive Tatseite der ihm zur Last gelegten Verwaltungsübertretung verwirklicht habe, da er eine näher bezeichnete Tätigkeit gewerbsmäßig ausgeübt habe, ohne über die erforderliche Gewerbeberechtigung zu verfügen. Dies unter anderem insofern, als auch eine einmalige Handlung als regelmäßige Tätigkeit gelte, wenn sie längere Zeit erfordert, was auf die Tätigkeit eines Bauträgers nach Paragraph 117, Absatz 4, GewO 1994 zutreffe. Auch eine aus den Umständen abzuleitende Ertragsabsicht sei zu bejahen. Der VwGH habe die Bewerbung und teilweise Vergabe von Wohnungen während der Bauphase als ausreichend für die Annahme einer Bauträgertätigkeit angesehen (VwGH 20.5.2015, Ra 2015/04/0026).

Eine Glaubhaftmachung mangelnden Verschuldens sei dem Beschuldigten nicht gelungen, weshalb auch die subjektive Tatseite der angelasteten Verwaltungsübertretung verwirklicht worden sei.

Hinsichtlich der Strafbemessung führte die belangte Behörde nach Wiedergabe der hier maßgeblichen Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass der Unrechtsgehalt der begangenen Verwaltungsübertretung als nicht unerheblich zu werten und dass zumindest von Fahrlässigkeit sowie von durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen worden sei, weshalb sich die Tat in Anbetracht des geltenden Strafrahmens von bis zu € 3.600,00 und in Anbetracht des Fehlens von Milderungs- und Erschwerungsgründen als dem Schuld- und Unrechtsgehalt angemessen erweise.

Laut dem im Akt beiliegenden Rückschein wurde das im vorliegenden Fall angefochtene Straferkenntnis Herrn AA am 13.4.2026 zugestellt.

2. Beschwerde:

Gegen das unter Z 1 genannte Straferkenntnis erhob Herrn AA, vertreten durch die Rechtsanwälte BB, Beschwerde, welche mit Email vom 29.4.2026 an die belangte Behörde übermittelt und mit der insbesondere die Aufhebung des

angefochtenen Straferkenntnisses und die Einstellung des Verwaltungsstrafverfahrens begehrt wurde. Gegen das unter Ziffer eins, genannte Straferkenntnis erhob Herrn AA, vertreten durch die Rechtsanwälte BB, Beschwerde, welche mit Email vom 29.4.2026 an die belangte Behörde übermittelt und mit der insbesondere die Aufhebung des angefochtenen Straferkenntnisses und die Einstellung des Verwaltungsstrafverfahrens begehrt wurde.

Begründet wurde diese Beschwerde wie folgt:

„Im angefochtenen Straferkenntnis geht die Behörde davon aus, dass der Beschuldigte im Zeitraum 30.06.2025 - 09.09.2025 auf dem Standort Adresse 3 in **** X die Tätigkeit eines Bauträgers ausgeübt hat. Die Annahme der Bauträgertätigkeit stützt die bescheiderlassende Behörde auf die Entscheidung des VwGH vom 20.05.2015, Ra 2015/04/0026. In dieser Entscheidung habe es der VwGH als ausreichend für die Annahme einer Bauträgertätigkeit angesehen, dass während der Bauphase Wohnungen beworben und teilweise vergeben werden.“ Im angefochtenen Straferkenntnis geht die Behörde davon aus, dass der Beschuldigte im Zeitraum 30.06.2025 - 09.09.2025 auf dem Standort Adresse 3 in **** römisch zehn die Tätigkeit eines Bauträgers ausgeübt hat. Die Annahme der Bauträgertätigkeit stützt die bescheiderlassende Behörde auf die Entscheidung des VwGH vom 20.05.2015, Ra 2015/04/0026. In dieser Entscheidung habe es der VwGH als ausreichend für die Annahme einer Bauträgertätigkeit angesehen, dass während der Bauphase Wohnungen beworben und teilweise vergeben werden.

Aus der vorerwähnten Entscheidung lässt sich die rechtliche Argumentation der bescheiderlassenden Behörde gerade nicht ableiten

Im Rechtsatz Ra 2015/04/0026 wird folgendes ausgesprochen:

, Wer nur für sich selbst ein Haus baut oder nach eigenen Gutdünken ein Bauwerk in eigenem Namen und für eigene Rechnung nach völlig freier eigener Disposition errichtet, uneingeschränkt das volle Errichtungs-, Bestands-, Bewirtschaftungs- und Veräußerungsrisiko auf sich nimmt und keinem Dritten gegenüber eine Verpflichtung eingegangen ist oder eine solche während der Realisierung einzugehen beabsichtigt, das Bauwerk fertigzustellen oder in irgend einer Form zu übergeben, ist nicht als Bauträger sondern als Investor anzusehen.'

Eben diese Voraussetzungen sind gegenständlich gegeben. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Beschuldigten vom 18.09.2025 verwiesen, indem detailliert dargelegt wird, dass seitens des Beschuldigten zunächst die Absicht bestand, eine Gewerbeimmobilie zu errichten, die im Weiteren an die EE, einer Gesellschaft, bei der der Beschuldigte Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer war, zu vermieten. Nach Rechtsstreitigkeiten schied der Beschuldigte aus dieser Gesellschaft aus, womit sich der ursprüngliche Geschäftsplan nicht mehr umsetzen ließ. Dass der Beschuldigte als ‚Plan B‘ versuchte das bewilligte Projekt (vor Errichtung) an einen Fremdinvestor zu verkaufen, ändert nichts an seiner Stellung als Investor. Er wird dadurch nicht zum Bauträger. Nachdem auch diese Bemühungen scheiterten und die Baugenehmigung im Auslaufen war, entschied sich hat der Beschuldigte das Projekt selbst umzusetzen. Mittlerweile steht die Gewerbeimmobilie knapp vor der Fertigstellung ab. Bislang wurden keine der Gewerbeeinheiten vermietet oder verkauft. Es bestand auch nie die Absicht vor Fertigstellung der Immobilie Kauf- oder Mietverträge abzuschließen. Dem Beschuldigten ging es gerade da X sich die eigenen freien Dispositions- und Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Bauführung zu bewahren. Er wollte im Zuge der Fertigstellung des Gebäudes nicht die Wünsche und Vorbehalte von Käufer berücksichtigen müssen. Auch hinsichtlich des Zeitpunktes der Fertigstellung wollte sich der Beschuldigte nicht vertraglich einschränken bzw. verpflichten. Eben diese Voraussetzungen sind gegenständlich gegeben. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Beschuldigten vom 18.09.2025 verwiesen, indem detailliert dargelegt wird, dass seitens des Beschuldigten zunächst die Absicht bestand, eine Gewerbeimmobilie zu errichten, die im Weiteren an die EE, einer Gesellschaft, bei der der Beschuldigte Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer war, zu vermieten. Nach Rechtsstreitigkeiten schied der Beschuldigte aus dieser Gesellschaft aus, womit sich der ursprüngliche Geschäftsplan nicht mehr umsetzen ließ. Dass der Beschuldigte als ‚Plan B‘ versuchte das bewilligte Projekt (vor Errichtung) an einen Fremdinvestor zu verkaufen, ändert nichts an seiner Stellung als Investor. Er wird dadurch nicht zum Bauträger. Nachdem auch diese Bemühungen scheiterten und die Baugenehmigung im Auslaufen war, entschied sich hat der Beschuldigte das Projekt selbst umzusetzen. Mittlerweile steht die Gewerbeimmobilie knapp vor der Fertigstellung ab. Bislang wurden keine der Gewerbeeinheiten vermietet oder verkauft. Es bestand auch nie die Absicht vor Fertigstellung der Immobilie Kauf- oder Mietverträge abzuschließen. Dem Beschuldigten ging es gerade da römisch zehn sich die eigenen freien Dispositions-

und Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Bauführung zu bewahren. Er wollte im Zuge der Fertigstellung des Gebäudes nicht die Wünsche und Vorbehalte von Käufer berücksichtigen müssen. Auch hinsichtlich des Zeitpunktes der Fertigstellung wollte sich der Beschuldigte nicht vertraglich einschränken bzw. verpflichten.

Dass das Gewerbeobjekt während der Bauphase auf dem Markt platziert wurde, um die Verwertungsmöglichkeiten auszuloten, macht den Beschuldigten nicht zum Bauträger. Das Objekt ist vollkommen ausfinanziert. Die Fertigstellung ist sichergestellt. Diesbezüglich ist der Beschuldigte nicht von Käufern abhängig. Der Beschuldigte hatte nie die Absicht während der Bauphase das Gewerbeobjekt als Ganzes oder einzelne Gewerbeeinheiten zu verkaufen.

Damit ist der Beschuldigte zweifellos als Investor und nicht als Bauträger anzusehen.

Der Beschuldigte erfüllt gegenständlich alle vom VwGH im vorerwähnten Rechtssatz für die Annahme der Stellung als Investor vorgegebenen Kriterien:

? Errichtung des Gebäudes im eigenen Namen, auf eigene Rechnung

? eigene völlig freie Disposition

? uneingeschränktes Errichtungs-, Bestands-, Bewirtschaftungs- und Veräußerungsrisiko

? keine Verpflichtungen gegenüber Dritten das Bauwerk fertigzustellen oder zu übergeben

? keine Absicht solche Verpflichtungen während der baulichen Umsetzung (Realisierung) einzugehen“

II. Rechtliche Erwägungen:römisch zwei. Rechtliche Erwägungen:

1. Zur Zulässigkeit der vorliegenden Beschwerde:

Die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Tirol, in der vorliegenden Rechtssache zu entscheiden, gründet in der Bestimmung des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG, wonach über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit die Verwaltungsgerichte erkennen. Die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Tirol, in der vorliegenden Rechtssache zu entscheiden, gründet in der Bestimmung des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG, wonach über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit die Verwaltungsgerichte erkennen.

Das Landesverwaltungsgericht ist in der gegenständlichen Angelegenheit gem Art 131 Abs 1 B-VG zuständig, zumal sich aus den Abs 2 und 3 dieser Bestimmung keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Bundes ergibt. Das Landesverwaltungsgericht ist in der gegenständlichen Angelegenheit gem Artikel 131, Absatz eins, B-VG zuständig, zumal sich aus den Absatz 2 und 3 dieser Bestimmung keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Bundes ergibt.

Herr AA ist als Beschuldigter des gegenständlichen Verwaltungsstrafverfahrens gemäß § 32 Abs 1 VStG zweifellos Partei und war insofern zum Zeitpunkt der Erhebung der gegenständlichen Beschwerde hierzu legitimiert. Herr AA ist als Beschuldigter des gegenständlichen Verwaltungsstrafverfahrens gemäß Paragraph 32, Absatz eins, VStG zweifellos Partei und war insofern zum Zeitpunkt der Erhebung der gegenständlichen Beschwerde hierzu legitimiert.

Die Beschwerde wurde auch innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist eingebracht und ist insofern rechtzeitig.

Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist die Beschwerde auch zulässig.

2. Zur Sache:

Die im vorliegenden Fall insbesondere maßgeblichen Bestimmungen der GewO 1994 (§§ 1, 117 und 366) lauten auszugsweise wie folgt: Die im vorliegenden Fall insbesondere maßgeblichen Bestimmungen der GewO 1994 (Paragraphen eins, 117 und 366) lauten auszugsweise wie folgt:

„§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt, soweit nicht die §§ 2 bis 4 anderes bestimmen, für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten.“ § 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt, soweit nicht die Paragraphen 2 bis 4 anderes bestimmen, für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten.

(2) Eine Tätigkeit wird gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, gleichgültig für welche Zwecke dieser bestimmt ist; hierbei macht es keinen Unterschied, ob der durch die Tätigkeit beabsichtigte Ertrag oder sonstige wirtschaftliche Vorteil im Zusammenhang mit einer in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallenden Tätigkeit oder im Zusammenhang mit einer nicht diesem Bundesgesetz unterliegenden Tätigkeit erzielt werden soll.

(3) Selbständigkeit im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn die Tätigkeit auf eigene Rechnung und Gefahr ausgeübt wird.

(4) Auch eine einmalige Handlung gilt als regelmäßige Tätigkeit, wenn nach den Umständen des Falles auf die Absicht der Wiederholung geschlossen werden kann oder wenn sie längere Zeit erfordert. Das Anbieten einer den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen oder bei Ausschreibungen wird der Ausübung des Gewerbes gleichgehalten. Die Veröffentlichung über eine den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit in Registern gilt nicht als Ausübung, wenn die Veröffentlichung auf Grund von gesetzlichen Verpflichtungen erfolgt.

(5) Die Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, liegt auch dann vor, wenn der Ertrag oder sonstige wirtschaftliche Vorteil den Mitgliedern einer Personenvereinigung zufließen soll.

(6) (...)“

„Immobilientreuhänder

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

(2) (...)

(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) (...)“

„Strafbestimmungen

§ 366. (1) Eine Verwaltungsübertretung, die mit Geldstrafe bis zu 3 600 € zu bestrafen ist, begeht, weParagraph 366, (1) Eine Verwaltungsübertretung, die mit Geldstrafe bis zu 3 600 € zu bestrafen ist, begeht, wer

1. ein Gewerbe ausübt, ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung erlangt zu haben, und nicht Z 10 oder § 367 Z 8 anzuwenden sind; 1. ein Gewerbe ausübt, ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung erlangt zu haben, und nicht Ziffer 10, oder Paragraph 367, Ziffer 8, anzuwenden sind;

2. (...)“

Im vorliegenden Fall ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Prüfumfang des Landesverwaltungsgerichtes nach § 27 VwGVG darauf beschränkt ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) zu überprüfen, wobei die Beschwerde nach § 9 Abs 1 Z 3 und 4 VwGVG die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und das Begehren zu enthalten hat. Im vorliegenden Fall ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Prüfumfang des Landesverwaltungsgerichtes nach Paragraph 27, VwGVG darauf beschränkt ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) zu überprüfen, wobei die Beschwerde nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4 VwGVG die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und das Begehren zu enthalten hat.

Vor diesem Hintergrund konnte mangels gegenteiligem Beschwerdevorbringen vom Landesverwaltungsgericht als erwiesen angesehen und musste nicht näher geprüft werden, dass der Beschwerdeführer im angenommenen Tatzeitraum auf dem Standort Adresse 3, **** X (Gst-Nr **1, KG X) als Bauherr im eigenen Namen eine Gewerbeeinheit errichten ließ, und dass der Beschwerdeführer über keine Berechtigung für das Gewerbe „Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Bauträgertätigkeit“ verfügt. Vor diesem Hintergrund konnte mangels gegenteiligem Beschwerdevorbringen vom Landesverwaltungsgericht als erwiesen angesehen und musste nicht näher geprüft werden, dass der Beschwerdeführer im angenommenen Tatzeitraum auf dem Standort Adresse 3, **** römisch zehn (Gst-Nr **1, KG römisch zehn) als Bauherr im eigenen Namen eine Gewerbeeinheit errichten ließ, und dass der Beschwerdeführer über keine Berechtigung für das Gewerbe „Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Bauträgertätigkeit“ verfügt.

Entsprechend dem Beschwerdevorbringen war allerdings zu prüfen, ob der Beschwerdeführer im Rahmen der beschriebenen Tätigkeit, wie von der belangten Behörde angenommen, tatsächlich das Gewerbe „Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Bauträgertätigkeit“ selbständig, regelmäßig und in der Absicht ausgeübt hat, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Sowohl in der Begründung des angefochtenen Straferkenntnisses, als auch in der Beschwerde wird in diesem Zusammenhang das Erkenntnis VwGH 20.5.2015, Ra 2015/04/0026, zitiert.

Aus diesem Erkenntnis ergeben sich folgende zwei Rechtssätze:

„Im E vom 22. Juni 2011, 2007/04/0198, hat der VwGH ausgesprochen, dass die Verwertung des Bauobjektes zwar kein notwendiges Merkmal des Gewerbetatbestandes der Bauträgertätigkeit ist (Hinweis E vom 22. Mai 2012, 2010/04/0033), jedoch Verwertungshandlungen in Zusammenhang mit der organisatorischen und kommerziellen Abwicklung eines Bauvorhabens auch von der Bauträgergewerbeberechtigung umfasst sind. Ein wesentliches Element für die Tätigkeit als Bauträger bildet die Rechtsbeziehung zu Dritten, was sich schon aus dem Wortlaut des § 117 Abs. 1 GewO 1994 ergibt. Wer nur für sich selbst ein Haus baut oder nach eigenen Gutdünken ein Bauwerk in eigenem Namen und für eigene Rechnung nach völlig freier eigener Disposition errichtet, uneingeschränkt das volle Errichtungs-, Bestands-, Bewirtschaftungs- und Veräußerungsrisiko auf sich nimmt und keinem Dritten gegenüber eine Verpflichtung eingegangen ist oder eine solche während der Realisierung einzugehen beabsichtigt, das Bauwerk fertigzustellen oder in irgend einer Form zu übergeben, ist nicht als Bauträger sondern als Investor anzusehen.“ „Im E vom 22. Juni 2011, 2007/04/0198, hat der VwGH ausgesprochen, dass die Verwertung des Bauobjektes zwar kein notwendiges Merkmal des Gewerbetatbestandes der Bauträgertätigkeit ist (Hinweis E vom 22. Mai 2012, 2010/04/0033), jedoch Verwertungshandlungen in Zusammenhang mit der organisatorischen und kommerziellen Abwicklung eines Bauvorhabens auch von der Bauträgergewerbeberechtigung umfasst sind. Ein wesentliches Element für die Tätigkeit als Bauträger bildet die Rechtsbeziehung zu Dritten, was sich schon aus dem Wortlaut des Paragraph 117, Absatz eins, GewO 1994 ergibt. Wer nur für sich selbst ein Haus baut oder nach eigenen Gutdünken ein Bauwerk in eigenem Namen und für eigene Rechnung nach völlig freier eigener Disposition errichtet, uneingeschränkt das volle Errichtungs-, Bestands-, Bewirtschaftungs- und Veräußerungsrisiko auf sich nimmt und keinem Dritten gegenüber eine Verpflichtung eingegangen ist oder eine solche während der Realisierung einzugehen beabsichtigt, das Bauwerk fertigzustellen oder in irgend einer Form zu übergeben, ist nicht als Bauträger sondern als Investor anzusehen.“

„Die als wesentliches Element für die Tätigkeit als Bauträger angesehene Drittbeziehung liegt bereits dann vor, wenn während der Realisierung des Bauwerks das Eingehen einer Verpflichtung gegenüber einem Dritten beabsichtigt ist. Die Verpflichtung muss in dieser Phase noch nicht zwingend eingegangen worden sein. Angesichts dessen ist dem Verwaltungsgericht nicht entgegenzutreten, wenn es im vorliegenden Fall die Annahme einer Bauträgertätigkeit unter anderem auf die Feststellung gestützt hat, dass der Verkauf der von der GmbH errichteten Wohnungen in Zeitungen und auf Internetseiten beworben worden sei, wobei aus den Artikeln zudem hervorgehe, dass sehr großes Interesse an den Wohnungen bestehe und bereits sechs Wohnungen vergeben seien.“

Die eben wiedergegebenen Rechtssätze sind auf den gegenständlichen Fall übertragbar.

Entsprechend dem Beschwerdevorbringen mag es zwar zutreffen, dass im Sinn des ersten wiedergegebenen Rechtssatzes beim Beschwerdeführer mehrere Umstände für die Annahme sprechen, dass er als Investor und nicht als Bauträger anzusehen ist, indem er nämlich etwa ein Gebäude im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach völlig freier eigener Disposition errichtet und er auch selbst das uneingeschränkte Errichtungs-, Bestands-, Bewirtschaftungs- und Veräußerungsrisiko trägt.

Ein wesentlicher, im zweiten wiedergegebenen Rechtssatz angesprochener Umstand spricht im vorliegenden Fall aber dennoch für die Annahme einer Bauträgertätigkeit. Eine solche ist nämlich nur dann auszuschließen, wenn der Betroffene einerseits keinem Dritten gegenüber eine Verpflichtung, das Bauwerk fertigzustellen oder in irgend einer Form zu übergeben, eingegangen ist, andererseits aber auch nur dann, wenn er während der Realisierung nicht beabsichtigt hat, eine solche Verpflichtung einzugehen.

Gerade diese zuletzt genannte Absicht beim Beschwerdeführer hat sich im vorliegenden Fall aber deutlich gezeigt.

Zum Einen wurde im Rahmen der Privatanzeige vom 8.7.2025 ein Link zur Homepage „CC“ übermittelt, aus dem unmissverständlich hervorgeht, dass seitens der DD die gegenständliche Immobilie des Beschwerdeführers, nämlich

der „gesamte straßenseitige Neubau eines modernen Gewerbeobjektes mit vielseitig nutzbaren Einheiten und attraktiver Gesamtkonfiguration“ zum Verkauf um € 1.267.000 angeboten wird. In weiterer Folge werden in dieser Anzeige die die Einheit umfassenden Top 9 bis 19 dargestellt.

Zum Anderen wurden vom Beschwerdeführer selbst mehrere Unterlagen übermittelt, die die Verkaufsabsicht belegen. So legt ein Email von FF von der DD vom 16.9.2025 gegenüber dem Beschwerdeführer die mit diesem abgestimmten bisherigen Verkaufsbemühungen hinsichtlich des gegenständlichen Objektes dar und führt der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 18.9.2025 ausdrücklich aus, dass er „mit intensiven Bemühungen – auch mit Unterstützung mehrerer Makler“, versucht habe, „das Projekt im projektierten Zustand zu verkaufen“.

Es trifft zwar zu, dass in der Anzeige auf „CC“ ein „Kauf ohne Vorauszahlungen“ angepriesen wird und auch im Email von Herrn FF vom 16.9.2025 von einer Übergabe der gegenständlichen Gewerbeimmobilie erst nach Baufertigstellung die Rede ist; dies ändert aber nichts am Umstand, dass zweifellos bereits während der Bauphase nach einem Käufer gesucht wurde und insofern die Absicht dokumentiert ist, schon vor Fertigstellung des Bauwerks eine Verpflichtung gegenüber Dritten einzugehen.

Es ist in diesem Zusammenhang auch unmaßgeblich, ob die Absicht zum Verkauf bereits ursprünglich bestand oder aufgrund gewisser, vom Beschwerdeführer geschilderter Umstände, wie dem Nichtzustandekommen einer Vermietung an die EE, erst später während der Bauphase gefasst wurde.

Letztlich hat der Beschwerdeführer vergleichbare Tätigkeiten gesetzt, die im oben dargestellten Fall VwGH 20.5.2015, Ra 2015/04/0026, dazu geführt haben, dass vom VwGH der Annahme einer Bauträgertätigkeit nicht entgegengetreten wurde, und ist somit auch im gegenständlichen Fall von einer Bauträgertätigkeit des Beschwerdeführers auszugehen.

Im Übrigen wird auch schon durch den vom Beschwerdeführer beschriebenen Plan, das zu errichtende Projekt an die EE zu vermieten, die Absicht dokumentiert, gegenüber einem vom Beschwerdeführer zu unterscheidenden Dritten, mag er auch Hauptgesellschafter und Geschäftsführer gewesen sein, eine Verpflichtung während der Bauphase einzugehen, und damit die Bauträgertätigkeit bestätigt.

Entsprechend dem Beschwerdevorbringen war vom Landesverwaltungsgericht nun allerdings weiters zu klären, ob es sich bei der gegenständlichen Bauträgertätigkeit tatsächlich um eine gewerbsmäßige Tätigkeit gehandelt hat, für deren Ausübung eine Gewerbeberechtigung erforderlich gewesen wäre.

Nach dem oben wiedergegebenen § 1 Abs 2 GewO 1994 wird eine Tätigkeit dann gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen. Nach dem oben wiedergegebenen Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 wird eine Tätigkeit dann gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Vom Beschwerdeführer wird in seiner Stellungnahme vom 18.9.2025 einerseits die Gewinnerzielungsabsicht und andererseits die Regelmäßigkeit der Tätigkeit mit dem Argument bestritten, dass es sich lediglich um eine einmalige Verwertung des privaten Grundvermögens aus einer Notsituation heraus gehandelt habe.

Aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichtes konnte die Auffassung der belangten Behörde, dass es sich bei der gegenständlichen Bauträgertätigkeit um eine gewerbsmäßige Tätigkeit im Sinn des § 1 Abs 2 GewO 1994 gehandelt hat, erwiesen werden. Aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichtes konnte die Auffassung der belangten Behörde, dass es sich bei der gegenständlichen Bauträgertätigkeit um eine gewerbsmäßige Tätigkeit im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 gehandelt hat, erwiesen werden.

Zum Einen konnte nämlich entgegen dem Beschwerdevorbringen eine Regelmäßigkeit der Tätigkeit zweifelsfrei festgestellt werden. Allein der Umstand, dass es sich um eine einmalige Verwertung gehandelt haben soll, spricht nämlich nicht zwingend gegen die Annahme einer Regelmäßigkeit, zumal der Abs 4 des § 1 GewO 1994 vorsieht, dass auch eine einmalige Handlung als regelmäßige Tätigkeit gilt, wenn nach den Umständen des Falles auf die Absicht der Wiederholung geschlossen werden kann oder wenn sie längere Zeit erfordert. Zum Einen konnte nämlich entgegen dem Beschwerdevorbringen eine Regelmäßigkeit der Tätigkeit zweifelsfrei festgestellt werden. Allein der Umstand, dass es sich um eine einmalige Verwertung gehandelt haben soll, spricht nämlich nicht zwingend gegen die Annahme

einer Regelmäßigkeit, zumal der Absatz 4, des Paragraph eins, GewO 1994 vorsieht, dass auch eine einmalige Handlung als regelmäßige Tätigkeit gilt, wenn nach den Umständen des Falles auf die Absicht der Wiederholung geschlossen werden kann oder wenn sie längere Zeit erfordert.

Aus VwGH 15.9.2006, 2004/04/0185, ergibt sich hierzu folgender Rechtssatz:

„Auch eine einmalige Handlung gilt gemäß § 1 Abs. 4 erster Satz GewO 1994 als regelmäßige Tätigkeit, wenn (u.a.) sie längere Zeit erfordert. Dies trifft insbesondere auf die Tätigkeit des Bauträgers zu, die in der Regel die längerfristige Abwicklung eines Bauvorhabens (und seine Verwertung) zum Gegenstand hat, bei der der Bauträger beim Abschluss einer Vielzahl von Vertragsverhältnissen im eigenen oder fremden Namen nach Außen in Erscheinung tritt (vgl. zur Ausführung von Bauarbeiten als gewerbsmäßige Tätigkeit die Erläuterungen 395 Blg. NR XIII. GP, 104).“ „Auch eine einmalige Handlung gilt gemäß Paragraph eins, Absatz 4, erster Satz GewO 1994 als regelmäßige Tätigkeit, wenn (u.a.) sie längere Zeit erfordert. Dies trifft insbesondere auf die Tätigkeit des Bauträgers zu, die in der Regel die längerfristige Abwicklung eines Bauvorhabens (und seine Verwertung) zum Gegenstand hat, bei der der Bauträger beim Abschluss einer Vielzahl von Vertragsverhältnissen im eigenen oder fremden Namen nach Außen in Erscheinung tritt vergleiche zur Ausführung von Bauarbeiten als gewerbsmäßige Tätigkeit die Erläuterungen 395 Blg. NR römisch dreizehn. GP, 104).“

Wie im eben zitierten Fall beruht auch die Tätigkeit des Beschwerdeführers im vorliegenden Fall auf dem einheitlichen Tatwillen, die Errichtung eines näher umschriebenen Projektes zu organisieren und schließlich durch den Verkauf auch zu verwerten, sodass insofern die Voraussetzung der Regelmäßigkeit für die Annahme einer gewerbsmäßigen Tätigkeit jedenfalls erfüllt ist.

Aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichtes ist entgegen dem Beschwerdevorbringen aber auch die Ertragsabsicht gegeben. Es mag zwar zutreffen, dass der Beschwerdeführer das gegenständliche Objekt ursprünglich gar nicht verkaufen wollte; es ist aber nicht davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer, nachdem er den Verkaufsentschluss gefasst hat, keinen Ertrag durch diesen Verkauf erzielen wollte. Die Ertragsabsicht im Sinn des § 1 Abs 2 GewO 1994 erfordert nicht eine - vom Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 18.9.2025 in Abrede gestellte - planmäßige Gewinnerzielungsabsicht, sondern genügt hierfür bereits, dass der Beschwerdeführer, wie von ihm selbst behauptet wurde, versuchte, durch die Verwertung wirtschaftlichen Schaden zu verhindern. Aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichtes ist entgegen dem Beschwerdevorbringen aber auch die Ertragsabsicht gegeben. Es mag zwar zutreffen, dass der Beschwerdeführer das gegenständliche Objekt ursprünglich gar nicht verkaufen wollte; es ist aber nicht davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer, nachdem er den Verkaufsentschluss gefasst hat, keinen Ertrag durch diesen Verkauf erzielen wollte. Die Ertragsabsicht im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 erfordert nicht eine - vom Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 18.9.2025 in Abrede gestellte - planmäßige Gewinnerzielungsabsicht, sondern genügt hierfür bereits, dass der Beschwerdeführer, wie von ihm selbst behauptet wurde, versuchte, durch die Verwertung wirtschaftlichen Schaden zu verhindern.

Aus VwGH 31.5.2012, 2010/06/0207, ergibt sich etwa folgender Rechtssatz:

„Es kommt bei dem Kriterium der Gewinnerzielungsabsicht im Sinne des § 1 Abs. 2 GewO 1994 nicht auf einen tatsächlich erzielten Ertrag oder wirtschaftlichen Vorteil an. Diese Absicht ist aus äußeren Umständen abzuleiten. Herkömmlich genügt es, dass eine Tätigkeit im Allgemeinen auf die Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteiles gerichtet ist, der im Einzelnen nicht unbedingt in einem geldlichen Gewinn bestehen muss. Eine solche Ertragserzielungsabsicht ist gegeben, wenn die einer gewerblichen Tätigkeit entsprechenden Geschäfte ,in einer Weise abgeschlossen werden, welche die Möglichkeit der Erzielung eines Gewinnes offen lässt, und welche eben charakteristisch ist für den auf einen Gewinn abzielenden Betrieb einer Unternehmung'. Unter Ertrag bzw. wirtschaftlichem Vorteil ist jede wirtschaftlich positive Wirkung, namentlich die Erzielung eines geldlichen Gewinnes, aber auch sonstige den Geschäftszielen dienliche positive Effekte, wie z.B. die Festigung bestehender Geschäftsverbindungen, die Vergrößerung des Kreises der Geschäftskunden, die Steigerung des Bekanntheitsgrades eines Unternehmens oder die Verbesserung der Kreditwürdigkeit zu verstehen.“ „Es kommt bei dem Kriterium der Gewinnerzielungsabsicht im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 nicht auf einen tatsächlich erzielten Ertrag oder wirtschaftlichen Vorteil an. Diese Absicht ist aus äußeren Umständen abzuleiten. Herkömmlich genügt es, dass eine Tätigkeit im Allgemeinen auf die Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteiles gerichtet ist, der im Einzelnen nicht unbedingt in einem geldlichen Gewinn bestehen muss. Eine solche Ertragserzielungsabsicht ist gegeben, wenn die einer gewerblichen Tätigkeit entsprechenden

Geschäfte ,in einer Weise abgeschlossen werden, welche die Möglichkeit der Erzielung eines Gewinnes offen lässt, und welche eben charakteristisch ist für den auf einen Gewinn abzielenden Betrieb einer Unternehmung'. Unter Ertrag bzw. wirtschaftlichem Vorteil ist jede wirtschaftlich positive Wirkung, namentlich die Erzielung eines geldlichen Gewinnes, aber auch sonstige den Geschäftszielen dienliche positive Effekte, wie z.B. die Festigung bestehender Geschäftsverbindungen, die Vergrößerung des Kreises der Geschäftskunden, die Steigerung des Bekanntheitsgrades eines Unternehmens oder die Verbesserung der Kreditwürdigkeit zu verstehen.“

Dass es nach Maßgabe der im Akt dokumentierten Verkaufsversuche das Ziel des Beschwerdeführers war, sein Gewerbeobjekt zu einem möglichst hohen Preis zu verkaufen, kann nicht ernsthaft bezweifelt werden, und ist insofern im Sinn der Ausführungen im eben wiedergegebenen Rechtssatz unabhängig davon, ob durch den beabsichtigten Kaufpreis ein Gewinn erzielt oder lediglich der wirtschaftliche Schaden möglichst verkleinert worden wäre, jedenfalls eine Ertragsabsicht im Sinn des § 1 Abs 2 GewO 1994 zu bejahen. Dass es nach Maßgabe der im Akt dokumentierten Verkaufsversuche das Ziel des Beschwerdeführers war, sein Gewerbeobjekt zu einem möglichst hohen Preis zu verkaufen, kann nicht ernsthaft bezweifelt werden, und ist insofern im Sinn der Ausführungen im eben wiedergegebenen Rechtssatz unabhängig davon, ob durch den beabsichtigten Kaufpreis ein Gewinn erzielt oder lediglich der wirtschaftliche Schaden möglichst verkleinert worden wäre, jedenfalls eine Ertragsabsicht im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 zu bejahen.

Dies wird auch noch durch folgenden, aus VwGH 9.6.2015, Ra 2014/08/0069, abgeleiteten Rechtssatz bestätigt:

„Auch eine einmalige Handlung gilt gemäß § 1 Abs. 4 erster Satz GewO 1994 als regelmäßige Tätigkeit, wenn (u.a.) sie längere Zeit erfordert. Dies trifft insbesondere auf die Tätigkeit des Bauträgers zu, die in der Regel die längerfristige Abwicklung eines Bauvorhabens (und seine Verwertung) zum Gegenstand hat, bei der der Bauträger beim Abschluss einer Vielzahl von Vertragsverhältnissen im eigenen oder fremden Namen nach Außen in Erscheinung tritt. Die aus den äußeren Umständen abzuleitende Ertragsabsicht ist etwa dann zu bejahen, wenn ein Bauträger im Rahmen seiner Tätigkeit das Ziel verfolgt, Einnahmen aus (nur) einem Bauprojekt zu erzielen, mögen diese aus dem Verkauf des Objektes als Ganzes oder in Einheiten oder durch die Bestandgabe eines (Teil-)Objektes stammen. Dass die reine Vermietung an sich nicht unter die GewO 1994 fällt, steht nach dem zweiten Teilsatz des § 1 Abs. 2 GewO 1994 jedenfalls der Annahme der Ertragsabsicht im Zuge der Bautätigkeit nicht entgegen. Demgegenüber fehlt es der Bautätigkeit für den privaten Eigenbedarf, etwa für eigene Wohnzwecke, an einer solchen Ertragsabsicht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. September 2006, Zl. 2004/04/0185, mwN).“ „Auch eine einmalige Handlung gilt gemäß Paragraph eins, Absatz 4, erster Satz GewO 1994 als regelmäßige Tätigkeit, wenn (u.a.) sie längere Zeit erfordert. Dies trifft insbesondere auf die Tätigkeit des Bauträgers zu, die in der Regel die längerfristige Abwicklung eines Bauvorhabens (und seine Verwertung) zum Gegenstand hat, bei der der Bauträger beim Abschluss einer Vielzahl von Vertragsverhältnissen im eigenen oder fremden Namen nach Außen in Erscheinung tritt. Die aus den äußeren Umständen abzuleitende Ertragsabsicht ist etwa dann zu bejahen, wenn ein Bauträger im Rahmen seiner Tätigkeit das Ziel verfolgt, Einnahmen aus (nur) einem Bauprojekt zu erzielen, mögen diese aus dem Verkauf des Objektes als Ganzes oder in Einheiten oder durch die Bestandgabe eines (Teil-)Objektes stammen. Dass die reine Vermietung an sich nicht unter die GewO 1994 fällt, steht nach dem zweiten Teilsatz des Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 jedenfalls der Annahme der Ertragsabsicht im Zuge der Bautätigkeit nicht entgegen. Demgegenüber fehlt es der Bautätigkeit für den privaten Eigenbedarf, etwa für eigene Wohnzwecke, an einer solchen Ertragsabsicht vergleiche das hg. Erkenntnis vom 15. September 2006, Zl. 2004/04/0185, mwN).“

Siehe auch VwGH 22.3.2022, Ra 2020/08/0118:

„Von einer Tätigkeit, die lediglich zur Befriedigung des Eigenbedarfs bzw. für den eigenen Betrieb gesetzt wird, ist dagegen eine wirtschaftliche Tätigkeit zu unterscheiden, bei der - entsprechend dem Tätigkeitsbereich eines Bauträgers (§ 117 Abs. 4 GewO 1994) - ein Bauvorhaben abgewickelt wird, um aus der Veräußerung oder Vermietung des Objektes bzw. der Teile des Objektes einen Ertrag zu erzielen (vgl. VwGH 20.7.2021, Ra 2020/04/0171; sowie näher VwGH 15.9.2006, 2004/04/0185; sowie VwGH 9.6.2015, Ra 2014/08/0069).“ „Von einer Tätigkeit, die lediglich zur Befriedigung des Eigenbedarfs bzw. für den eigenen Betrieb gesetzt wird, ist dagegen eine wirtschaftliche Tätigkeit zu unterscheiden, bei der - entsprechend dem Tätigkeitsbereich eines Bauträgers (Paragraph 117, Absatz 4, GewO 1994) - ein Bauvorhaben abgewickelt wird, um aus der Veräußerung oder Vermietung des Objektes bzw. der Teile des Objektes einen Ertrag zu erzielen vergleiche VwGH 20.7.2021, Ra 2020/04/0171; sowie näher VwGH 15.9.2006, 2004/04/0185; sowie VwGH 9.6.2015, Ra 2014/08/0069).“

Da somit insgesamt die gewerbsmäßige Ausübung der Bauträgertätigkeit des Beschwerdeführers im Sinn des § 1 Abs 2 GewO 1994 feststeht und diese Ausübung durch den Beschwerdeführer, wie unbestritten feststeht, ohne entsprechende Gewerbeberechtigung erfolgte, steht für das Landesverwaltungsgericht fest, dass der Beschwerdeführer die objektiven Tatbestandsmerkmale der ihm zur Last gelegten Verwaltungsübertretung verwirklicht hat. Da somit insgesamt die gewerbsmäßige Ausübung der Bauträgertätigkeit des Beschwerdeführers im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, GewO 1994 feststeht und diese Ausübung durch den Beschwerdeführer, wie unbestritten feststeht, ohne entsprechende Gewerbeberechtigung erfolgte, steht für das Landesverwaltungsgericht fest, dass der Beschwerdeführer die objektiven Tatbestandsmerkmale der ihm zur Last gelegten Verwaltungsübertretung verwirklicht hat.

Bezüglich der inneren Tatseite ist zu berücksichtigen, dass – wie bereits von der belangten Behörde im angefochtenen Straferkenntnis zu Recht ausgeführt wurde – gemäß § 5 Abs 1 VStG zur Strafbarkeit Fahrlässigkeit genügt, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Fall eines „Ungehorsamdelikts“, als welches sich die gegenständliche Verwaltungsübertretung darstellt, tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Bezüglich der inneren Tatseite ist zu berücksichtigen, dass – wie bereits von der belangten Behörde im angefochtenen Straferkenntnis zu Recht ausgeführt wurde – gemäß Paragraph 5, Absatz eins, VStG zur Strafbarkeit Fahrlässigkeit genügt, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Fall eines „Ungehorsamdelikts“, als welches sich die gegenständliche Verwaltungsübertretung darstellt, tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Vom Beschwerdeführer wurde zur subjektiven Tatseite im Beschwerdeverfahren nichts Konkretes vorgebracht. Sofern er, wie das Beschwerdevorbringen nahelegen könnte, nicht gewusst haben sollte, dass er für die gegenständliche Tätigkeit eine Gewerbeberechtigung benötigt, ist ihm zu entgegnen, dass gemäß § 5 Abs 2 VStG eine Unkenntnis der Verwaltungsvorschrift, der der Täter zuwidergehandelt hat, nur dann entschuldigt, wenn sie erwiesenermaßen unverschuldet ist und der Täter das Unerlaubte seines Verhaltens ohne Kenntnis der Verwaltungsvorschrift nicht einsehen konnte. Die Verbotsunkennntnis ist dann vorwerfbar, wenn sich der Täter trotz Veranlassung über den Inhalt der einschlägigen Normen nicht näher informiert hat. Es besteht also insoweit eine Erkundigungspflicht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat sich jedermann mit den einschlägigen Normen seines Betätigungsfeldes ausreichend vertraut zu machen (etwa VwGH 14.01.2010, 2008/09/0175). Eine derartige Erkundigungspflicht ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Existenz einschlägiger Regeln für die jeweilige Tätigkeit erkennbar ist (vgl zB VwSlg 10.262 A/1980). Der Beschwerdeführer war somit verpflichtet, sich über die maßgeblichen Vorschriften, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit einzuhalten sind, in Kenntnis zu setzten (vgl zur diesbezüglichen Erkundigungspflicht etwa Lewisch/Fister/Weilguni, VStG2 [2017] § 5 RZ 18 und die dort wiedergegebene Judikatur). Sollte er sich tatsächlich über die Notwendigkeit einer Gewerbeberechtigung geirrt haben, so hat er dies offenkundig nicht getan. Vom Beschwerdeführer wurde zur subjektiven Tatseite im Beschwerdeverfahren nichts Konkretes vorgebracht. Sofern er, wie das Beschwerdevorbringen nahelegen könnte, nicht gewusst haben sollte, dass er für die gegenständliche Tätigkeit eine Gewerbeberechtigung benötigt, ist ihm zu entgegnen, dass gemäß Paragraph 5, Absatz 2, VStG eine Unkenntnis der Verwaltungsvorschrift, der der Täter zuwidergehandelt hat, nur dann entschuldigt, wenn sie erwiesenermaßen unverschuldet ist und der Täter das Unerlaubte seines Verhaltens ohne Kenntnis der Verwaltungsvorschrift nicht einsehen konnte. Die Verbotsunkennntnis ist dann vorwerfbar, wenn sich der Täter trotz Veranlassung über den Inhalt der einschlägigen Normen nicht näher informiert hat. Es besteht also insoweit eine Erkundigungspflicht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat sich jedermann mit den einschlägigen Normen seines Betätigungsfeldes ausreichend

vertraut zu machen (etwa VwGH 14.01.2010, 2008/09/0175). Eine derartige Erkundigungspflicht ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Existenz einschlägiger Regeln für die jeweilige Tätigkeit erkennbar ist (vergleiche zB VwSlg 10.262 A/1980). Der Beschwerdeführer war somit verpflichtet, sich über die maßgeblichen Vorschriften, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit einzuhalten sind, in Kenntnis zu setzen (vergleiche zur diesbezüglichen Erkundigungspflicht etwa Lewisch/Fister/Weilguni, VStG2 [2017] Paragraph 5, RZ 18 und die dort wiedergegebene Judikatur). Sollte er sich tatsächlich über die Notwendigkeit einer Gewerbeberechtigung geirrt haben, so hat er dies offenkundig nicht getan.

Dem Beschwerdeführer ist insofern die Glaubhaftmachung mangelnden Verschuldens nicht gelungen und hat er daher die ihm zur Last gelegte Verwaltungsübertretung auch in subjektiver Hinsicht verwirklicht.

Zur Strafbemessung:

Nach § 19 Abs 1 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Nach Abs 2 leg cit sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Nach Paragraph 19, Absatz eins, VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Nach Absatz 2, leg cit sind im ordentlichen Verfahren (Paragraphen 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Strafbemessung ist zunächst zu berücksichtigen, dass entsprechend der oben wiedergegebenen Bestimmung des § 366 Abs 1 Z 1 GewO 1994 für die im vorliegenden Fall begangene Verwaltungsübertretung ein Strafraum von bis zu 3 600 € vorgesehen ist. Bezüglich der Strafbemessung ist zunächst zu berücksichtigen, dass entsprechend der oben wiedergegebenen Bestimmung des Paragraph 366, Absatz eins, Ziffer eins, GewO 1994 für die im vorliegenden Fall begangene Verwaltungsübertretung ein Strafraum von bis zu 3 600 € vorgesehen ist.

Da vom Beschwerdeführer kein Vorbringen zur Strafbemessung erstattet wurde, musste diese vom Landesverwaltungsgericht im Hinblick auf seine auf das Beschwerdevorbringen eingeschränkte Prüfbefugnis grundsätzlich nicht geprüft werden. Es sind aber auch keine Anhaltspunkte für eine Unangemessenheit der von der belangten Behörde festgelegten Strafe hervorgekommen.

Alle Strafbemessungskriterien wurden von der belangten Behörde zutreffend dargelegt.

So trifft es zweifellos zu, dass der Unrechtsgehalt der begangenen Verwaltungsübertretung nicht unerheblich ist, da die im vorliegenden Fall übertretene Verwaltungsvorschrift sicherstellen soll, dass für die Ausübung des Gewerbes die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten vorliegen und auf mangelnde Sachkunde zurückzuführende Gefahren zum Schutz des Einzelnen vermieden werden.

Bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse konnte im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl VwGH 21.10.1992, 92/02/0145 uva) aufgrund fehlender Angaben des Beschwerdeführers und mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen werden. Bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse konnte im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vergleiche VwGH 21.10.1992, 92/02/0145 uva) aufgrund fehlender Angaben des Beschwerdeführers und mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen werden.

Insgesamt erweist sich die gegenständliche Strafe in Anbetracht des mit Fahrlässigkeit angenommenen Verschuldens, des geltenden Strafraumes und aufgrund des Fehlens von Milderungs- und Erschwerungsgründen als schuld- und tatangemessen.

Die gegenständliche Beschwerde ist somit auch in Bezug auf die Strafbemessung unbegründet und war somit insgesamt spruchgemäß abzuweisen.

Der Ausspruch über den vom Beschwerdeführer zu leistenden Kostenbeitrag für das Beschwerdeverfahren stützt sich auf § 52 Abs 1 und 2 VwGVG, wonach im Fall der Bestätigung eines Straferkenntnisses durch das Verwaltungsgericht ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens in Höhe von 20% der verhängten Strafe zu leisten ist. Der Ausspruch über den vom Beschwerdeführer zu leistenden Kostenbeitrag für das Beschwerdeverfahren stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins und 2 VwGVG, wonach im Fall der Bestätigung eines Straferkenntnisses durch das Verwaltungsgericht ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens in Höhe von 20% der verhängten Strafe zu leisten ist.

3. Zum Entfall der öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Nach § 44 Abs 3 VwGVG kann das Verwaltungsgericht von einer Verhandlung absehen, wenn Nach Paragraph 44, Absatz 3, VwGVG kann das Verwaltungsgericht von einer Verhandlung absehen, wenn

„1. in der Beschwerde nur eine unrichtige rechtliche Beurteilung behauptet wird oder

2. sich die Beschwerde nur gegen die Höhe der Strafe richtet oder

3. im angefochtenen Bescheid eine 500 Euro nicht übersteigende Geldstrafe verhängt wurde oder

4. sich die Beschwerde gegen einen verfahrensrechtlichen Bescheid richtet

und keine Partei die Durchführung einer Verhandlung beantragt hat. Der Beschwerdeführer hat die Durchführung einer Verhandlung in der Beschwerde oder im Vorlageantrag zu beantragen. Den sonstigen Parteien ist Gelegenheit zu geben, einen Antrag auf Durchführung einer Verhandlung zu stellen. Ein Antrag auf Durchführung einer Verhandlung kann nur mit Zustimmung der anderen Parteien zurückgezogen werden.“

Im vorliegenden Zusammenhang hat der Beschwerdeführer keinen Antrag auf Durchführung einer Verhandlung gestellt, obwohl er in der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Bescheides über dieses Recht ausdrücklich informiert wurde. Da außerdem der entscheidungswesentliche Sachverhalt unbestritten feststeht und lediglich eine unrichtige rechtliche Beurteilung behauptet wurde, waren die Voraussetzungen für das Absehen von einer Verhandlung gegeben.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch drei. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die ordentliche Revision gemäß Art 133 Abs 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die ordentliche Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im vorliegenden Fall ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Im vorliegenden Fall ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtsfrage, ob der Beschwerdeführer eine Bauträgertätigkeit ausgeübt und diesbezüglich gewerbsmäßig gehandelt hat, wurde vom Landesverwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der hierzu bereits ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung gelöst.

Im Übrigen kommt der vorliegenden Entscheidung keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Sie liegt insbesondere nicht auch im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzlichen Argumenten gestützten Rechtsprechung. Die Entscheidung betrifft keine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder des formellen Rechts (vgl. etwa VwGH 26.9.1991, 91/09/0144 zum vormaligen § 33a VwGG). Im Übrigen kommt der vorliegenden Entscheidung keine über den

Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Sie liegt insbesondere nicht auch im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzlichen Argumenten gestützten Rechtsprechung. Die Entscheidung betrifft keine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder des formellen Rechts vergleiche etwa VwGH 26.9.1991, 91/09/0144 zum vormaligen Paragraph 33 a, VwGG).

B e l e h r u n g u n d H i n w e i s e

Soweit die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof in Wien für zulässig erklärt worden ist, kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung eine ordentliche Revision erhoben werden. Im Fall der Nichtzulassung der ordentlichen Revision kann innerhalb dieser Frist nur die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Wenn allerdings in einer Verwaltungsstrafsache oder in einer Finanzstrafsache eine Geldstrafe von bis zu Euro 750,00 und keine Freiheitsstrafe verhängt werden durfte und im Erkenntnis eine Geldstrafe von bis zu Euro 400,00 verhängt wurde, ist eine (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten nicht zulässig.

Jedenfalls kann gegen diese Entscheidung binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, erhoben werden.

Die Beschwerden und Revisionen sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 340,00 zu entrichten. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Es besteht die Möglichkeit, für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof und für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Verfahrenshilfe zu beantragen. Verfahrenshilfe ist zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten bzw wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von der Partei noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist der Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der oben angeführten Frist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der oben angeführten Frist im Fall der Zulassung der ordentlichen Revision beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen. Im Fall der Nichtzulassung der ordentlichen Revision ist der Antrag auf Verfahrenshilfe beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dabei ist im Antrag an den Verwaltungsgerichtshof, soweit dies dem Antragsteller zumutbar ist, kurz zu begründen, weshalb entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird.

Zudem besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Hinweis:

Rechtskräftig verhängte Geldstrafen (sowie Verfahrenskostenbeiträge) sind bei der Behörde einzubezahlen (vgl§ 54b Abs 1 VStG).Rechtskräftig verhängte Geldstrafen (sowie Verfahrenskostenbeiträge) sind bei der Behörde einzubezahlen vergleiche Paragraph 54 b, Absatz eins, VStG).

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Christ

(Richter)

Schlagworte

Gewerbeimmobilie

Immobilientreuhänder

Bauträger

Gewerbeberechtigung

selbstständig

regelmäßig

Absicht, einen Ertrag oder wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen

einmalige Handlung

längere Zeit

Drittbeziehung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2026:LVwG.2026.35.1282.1

Zuletzt aktualisiert am

26.05.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lwvg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at