

Geschäftszeichen:

**LVwG-2014/24/2531-1**

Ort, Datum:

Innsbruck, 13.10.2014

**Mag. A B, X;**

**„Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) in der Form Bauträger gemäß § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994“ –  
Feststellung der individuellen Befähigung – Nichtvorliegen**

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seine Richterin Dr. Monica Voppichler-Thöni über die Beschwerde des Herrn Mag. A B, vertreten durch Rechtsanwältin, Adresse, X, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom 21.07.2014, ZI \*\*\*\*,

### zu Recht erkannt:

1. Gemäß § 28 VwGVG wird die Beschwerde als **unbegründet abgewiesen**.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder ordentliche Revision, im Fall der Nichtzulassung der Revision nur außerordentliche Revision, an den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien, erhoben werden. Gegen Entscheidungen gemäß § 25a Abs 4 VwGG ist lediglich die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, zulässig. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht einzubringen.

Die Beschwerde bzw. die Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

## **Entscheidungsgründe**

### **I. Sachverhalt, Beschwerdevorbringen, Vorverfahren:**

Mit Eingabe, 4.7.2014 beantragte der Beschwerdeführer -A B - die Feststellung der individuellen Befähigung zur Ausübung des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) in der Form Bauträger gemäß § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994“. Begründend führte der Beschwerdeführer aus, dass eine Bauträgertätigkeit zum Gewerbe der Immobilientreuhänder gehöre. Nach § 117 Abs 4 GewO umfasse das Gewerbe der Immobilientreuhänder die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger. Nach § 117 Abs 4 der Gewerbeordnung umfasse der Tätigkeitsbereich des Bauträgers die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eine eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einen Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger sei auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten. Durch den Bauträger würden insbesondere folgende Tätigkeiten veranlasst bzw. von ihm selbst durchgeführt werden:

- Grundstücksbeschaffung und Prüfung der Projektvoraussetzungen;
- Projektentwicklung und Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzeptes und der Finanzierungskonzeption;
- Baureifmachung;
- Zusammenstellen und Leiten des Teams der Planer und Beschaffenden und Gesamtprojektleitung;
- Verwertung (Organisation der Vermietung oder des Verkaufs an Konsumenten (Investoren oder Betreiber).

Der Bauträger übe diese Tätigkeit selbst aus oder bediene sich für Spezialfragen, wie etwa Rechtsfragen oder bei komplexeren steuerlichen Überlegungen oder Verwertungsfragen der Dienste von Rechtsanwälten, Notaren, Steuerberatern und Immobilienmaklern.

Zur fachlichen Qualifikation führte den Beschwerdeführer aus, dass bereits der Besuch und die erfolgreich abgelegte Reifeprüfung der höheren technischen Lehranstalt für Holzwirtschaft eine bereite fachliche Grundlage für die bautechnischen und kommerziellen Anforderungen begründe. Insbesondere Unterrichtsschwerpunkte wie Bau- und Vermessungskunde, mechanische Technologie des Holzes (Holzbau), Mechanik, technisches Zeichnen, Betriebslehre und Kalkulation, Betriebswirtschaftslehre und Rechnungswesen usw seien dafür maßgeblich. Mit dem erfolgreich abgeschlossenen Studium der Betriebswirtschaft haben die organisatorischen und kommerziellen Fähigkeiten weiter vertieft werden können. Besondere Ausbildungsschwerpunkte seien insbesondere die Diplomprüfung Fächer bürgerliches Recht, betriebswirtschaftliche Unternehmensführung, Werbung und Marketing gewesen. Zur fachlichen Tätigkeit könnten nachfolgende einschlägige Erfahrungen für Einzelprojekte angeführt werden:

1991 sei für die Betriebsansiedlung und Errichtung der Firma Y GmbH nach eingehender Standortsuche und Überprüfung der erforderlichen Voraussetzungen mit Kaufvertrag vom 9.9.1991 das Grundstück 290/4 EZ \*\*\* KG \*\*\*\* im Ausmaß von 15.892 m<sup>2</sup> als neuer Betriebsstandort erworben, gerodet, gewidmet und erschlossen worden, sodass bereits im Oktober 1991 mit dem Bau der Betriebsanlagen begonnen habe werden können. In den darauffolgenden Jahren seien für die erfolgreiche Entwicklung und Expansion des Betriebes weitere Grundstücke nach teils langwierigen Verhandlungen erworben, gerodet, gewidmet komme erschlossen worden, sodass sich eine aktuelle Betriebsfläche von insgesamt 39.469 m<sup>2</sup> ergeben habe. Ein weiteres Projekt sei das inzwischen weit fortgeschrittene Wohnbauprojekt „Z Wohnen in X“. Nach mehrjähriger systematischer Grundstückssuche und intensiven Verhandlungen habe mit Kaufvertrag vom 6.12.2007 das Baugrundstück 1666/1 mit 1988 m<sup>2</sup> und 1667/1 mit 186 m<sup>2</sup> KG X in einer sehr schönen zentralen Lage erworben werden können, welche die Grundlage für die nachfolgende Projektentwicklung darstellen. Mit der Gründung der Z GmbH, welche die Tätigkeit als Bauträger samt organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben auf eigene und fremde Rechnung durchgeführt werde, es seien die erforderlichen gesellschafts- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen worden. Die Auswahl, Koordination und Leitung dieser Team Mitglieder für das Wohnprojekt seien vom Beschwerdeführer persönlich vorgenommen worden und habe er teils langwierigen Projektpartner verpflichten können.

In diesem Zusammenhang verwies der Beschwerdeführer auf den Steuerberater E S, seine Rechtsanwältin sowie die Architekten DI M, DI S und DI W und T GmbH sowie auf DI Schlosser (Büro für Verkehrs- und Raumplanung). Damit sei es ihm als Bauherr möglich, konkrete Vorgaben nach seinen genauen Vorstellungen zu setzen und das seit Projektbeginn 2008. Bereits bei der Erarbeitung des Bebauungskonzeptes, also in einer sehr frühen Phase, seien Kaufinteressenten in die Konzeption eingebunden und Käuferwünsche berücksichtigt worden. Es sei dabei erforderlich gewesen, eine genaue Zielgruppenfestlegung zu treffen und das Marketingkonzept darauf abzustimmen. Auch sei für das Projekt eine eigene Marke kreiert worden und seien weitere Schritte wie Erstellen der Homepage - [www.\\*\\*\\*\\*.at](http://www.****.at) - und der Verkaufsunterlagen in Zusammenarbeit mit einer spezialisierten Agentur gefolgt. Das

außerordentliche Interesse und die bereits mittels Vorvertrag fixierten Einheiten seien die Bestätigung für die erfolgreiche Arbeit.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom 21.07.2014, ZI \*\*\*\*, wurde gemäß § 19 GewO 1994 festgestellt, dass für Herrn Mag. A B die individuelle Befähigung zur Ausübung des Gewerbes „Immobilientreuhändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) in der Form Bauträger gemäß § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994“ nicht vorliegt.

Begründend führte die Erstbehörde aus, dass der Beschwerdeführer zwar den schulischen Bildungsgang durch den Abschluss des Studiums an der Wirtschaftsuniversität Wien zum Magister der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der betriebswirtschaftlichen Studienrichtung erfülle, allerdings könne die Tätigkeit als Geschäftsführer der Y nicht das vollständige und ausreichende fachliche Tätigkeit, wie sie in Abs. 2 der Immobilienverwalterverordnung gefordert werde, anerkannt werden, auch wenn Beschwerdeführer bei Betriebsauf- und ausbau als solcher maßgeblich beteiligt gewesen sei. Der Beschwerdeführer habe mit absoluter Sicherheit die Erstbehörde durch die vorgelegten Belege nicht davon überzeugen können, dass er über derartigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfüge, wie sie in der Befähigungsprüfungsverordnung vorgeschrieben werden. Er habe der Behörde gegenüber nicht den Nachweis erbringen können, dass er sich die Inhalte, wie sie in der Immobilienverwalterverordnung gefordert werden, auf anderem Wege erworben habe. Im Ergebnis sei nie für die gegenständliche Entscheidung maßgeblichen Beweismittel für die Gewerbebehörde nicht ausreichend, um das Vorliegen der individuellen Befähigung des Beschwerdeführers zur Ausübung des Gewerbes „Immobilientreuhändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) in der Form gemäß § 94 Ziff 35 Gewerbeordnung 1994“ festzustellen.

Dagegen hat der Beschwerdeführer durch seine ausgewiesene Rechtsvertreterin fristgerecht Beschwerde erhoben und folgendes vorgebracht:

*„Gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom 21.7.2014, Zahl \*\*\*\*, ergeht*

#### *BESCHWERDE*

*an das Landesverwaltungsgericht Tirol.*

*Im angefochtenen Bescheid hat die BH X als Gewerbebehörde erster Instanz festgestellt, dass für den Antragsteller, Mag. A B, die individuelle Befähigung zur Ausübung des Gewerbes „Immobilientreuhändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) in der Form Bauträger gem. § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994“ nicht vorliegt.*

*Der Bescheid ist zu Unrecht ergangen, richtigerweise hätte die BH X antragsgemäß feststellen müssen, dass für Mag. A B die individuelle Befähigung zur Ausübung des Gewerbes Immobilientreuhändler in der Form Bauträger gem. § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994 vorliegt.*

*Die Erstbehörde hat richtig festgestellt, dass gem. § 2 Abs. 2 der Immobilientreuhänderverordnung eine fachliche Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Bauträger einschlägig ist, vorliegt, wenn der Anmelder Bauprojekte verantwortlich und in leitender Funktion, insbesondere als Projektleiter abgewickelt hat und berechtigt war,*

*Weisungen an Projektbeteiligte zu geben. Im angefochtenen Bescheid hat die Behörde zwar ausführlich die Rechtsvorschriften zitiert, aber die Frage, ob er die für die Gewerbeausübung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nachweist, lapidar damit verneint, dass die Tätigkeit als Geschäftsführer der Y GmbH nicht als vollständige und ausreichende fachliche Tätigkeit, wie es in Abs. 2 der Immobilienverwalterverordnung gefordert wird, anerkannt werde, auch wenn er beim Betriebsauf- und -ausbau als solcher maßgeblich beteiligt war. „Mit absoluter Sicherheit“ könne der Antragsteller jedoch die Behörde durch die vorgelegten Belege nicht davon überzeugen, dass er über derartige Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt, wie sie in der Befähigungsprüfungsverordnung vorgeschrieben sind. Die Begründung der Behörde ist sohin sehr lapidar und dürftig ausgefallen, richtigerweise hätte sich die Behörde mit den vom Antragsteller vorgelegten Urkunden detailliert auseinandersetzen müssen und detailliert darüber absprechen müssen, welche einzelnen Punkte, die von der Immobilienreuhänderprüfungsordnung umfasst sind, vom Antragsteller nicht erfüllt sind.*

*Dies wurde von der Behörde aber unterlassen.*

*Der Antragsteller hat in seinem Antrag auf Feststellung der individuellen Befähigung ausführlich seine einschlägigen Erfahrungen mit nicht nur einem sondern mehreren Projekten dargelegt.*

*Entgegen den Ausführungen der Behörde hat der Antragsteller nicht nur fachliche Erfahrungen im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Y GmbH, sondern auch als Geschäftsführer des Wohnbauprojektes „Z GmbH“.*

*Der Antragsteller hat ausführlich dargelegt, dass er bereits seit 1991 fachliche Erfahrungen im Rahmen der Y GmbH gesammelt hat und zwar von Grund an, von Betriebsansiedlung, einhergehender Standortsuche und Überprüfung Kaufvertrag über den Bau der Betriebsanlagen bis zur Abwicklung und Expansion des Betriebes mit einer aktuellen Betriebsfläche von gesamt 39.469 m<sup>2</sup>.*

*Der Antragsteller hat auch ausführlich dargelegt, dass er im Rahmen des Wohnbauprojektes „Z“ einschlägige Erfahrungen sammeln konnte, nämlich nach Grundstückssuche, Verhandlungen mit Kaufvertrag über das Baugrundstück, Abwicklung des Bauverfahrens und Schaffung der gesellschafts- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für die „Z GmbH“. Damit hat der Antragsteller ganz unzweifelhaft Fachkenntnisse erworben in Abgaben und Steuerrecht, Arbeits- und Sozialrecht, Bau- und Raumordnungsrecht, Facilitymanagement, Bautechnik, Betriebswirtschaftslehre, Gewerberecht, Grundverkehrsrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Öffentliches Recht, Verfahrensrecht, Plan- und Vermessungswesen, Vertragsrecht und Wohnbauförderungsrecht, Wohnrecht und Zivilrecht.*

*Gerade Kenntnis dieser Rechtsgebiete ist Grundvoraussetzung für den Antragsteller, der verantwortlich war und ist für die Betriebsansiedlung und -errichtung der Y GmbH mit Expansion des Betriebes und Abwicklung und Leitung des Projektes „Z GmbH“.*

*Dass der Antragsteller weiters Kenntnis hat von der Erstellung eines Bauträgerleistungsangebotes und eines Verkaufsangebotes, die Wirtschaftlichkeit eines Bauträgerprojektes darstellen und Bauträgerprojekt im Gesamten organisieren kann, beweist*

der Antragsteller durch seine Tätigkeit im Rahmen des Wohnbauprojektes „Z GmbH“ mit den vorgelegten Unterlagen.

In der fachlich-mündlichen Prüfung der Prüfungsverordnung werden weiters Kenntnisse verlangt von Finanzierungsmethoden, Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht, Organisation eines Bauträgerprojektes, Versicherungsrecht, Bauträgervertragsrecht, Wohnungseigentumsrecht, Plan lesen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Flächen- und Kubaturauswertung, Vergabewesen, Verträge mit Architekten, Sonderfachleuten und Bauausführenden.

Gerade auch über diese Kenntnisse verfügt der Antragsteller. Im Rahmen seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Y GmbH, als auch des Bauträgerprojektes „Z“ hatte der Antragsteller diverse Finanzierungsmethoden zu prüfen und Finanzierungen abzuwickeln, er hat das Z Bauträgerprojekt organisiert, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen von Z liegen vor, Verträge mit Architekten etc. im Rahmen von Z wurden abgeschlossen. Auch im Rahmen der Y GmbH hat sich der Antragsteller umfassende Kenntnisse, insbesondere auch in Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht, sowie Zivilrecht erworben.

Entgegen der Auffassung der Behörde verfügt der Antragsteller sohin über sämtliche Kenntnisse, die von der Prüfungsordnung für das Gewerbe Immobilienreuhänder verlangt werden und hat der Antragsteller dies auch nachgewiesen.

Richtigerweise hätte die Behörde im angefochtenen Bescheid sohin dem Antrag des Mag. A B stattgeben müssen.

Wenn die Behörde diesbezüglich Zweifel hegte, wäre sie auch verpflichtet gewesen, dem Antragsteller im Rahmen eines Gesprächs die Gelegenheit zu geben, die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten darzulegen und sich zu präsentieren.

Der angefochtene Bescheid ist sohin rechtswidrig und zu Unrecht ergangen.

Es wird sohin gestellt der

#### A N T R A G ,

den angefochtenen Bescheid antragsgemäß abzuändern und festzustellen, dass Mag. A B die individuelle Befähigung zur Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) in der Form Bauträger gem. § 94 Ziffer 35 Gewerbeordnung 1994 erfüllt."

#### II. Beweisaufnahme:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in den erstinstanzlichen Akt, insbesondere in die folgende vom Beschwerdeführer vorgelegten Urkunden:

- Reifeprüfungszeugnis HTL für Holzwirtschaft
- Diplomprüfungszeugnisse
- Universität Diplom

- Grundbuchsauszug Y GmbH vom 11.02.2014
- Grundbuchsauszug vom 11.2.2014
- Errichtungserklärung Z GmbH
- Grundbuchsauszug vom 3.2.2014
- Wohnungseigentum Vertrag
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan
- Baubescheid vom 20.9.2012
- verkehrstechnisches Gutachten
- Markenregistrierungsbestätigung
- Verkaufskatalog Z wohnen in X

Da sich daraus bereits der entscheidungswesentliche Sachverhalt klären ließ und überdies die Parteien keinen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung gestellt haben, konnte iSd § 24 VwGVG eine öffentliche mündliche Verhandlung entfallen.

### III. Rechtslage:

Die hier maßglichen Bestimmungen der Gewerbeordnung (GewO) 1994 idgF lauten wie folgt:

#### 4. Besondere Voraussetzungen für die Ausübung von Gewerben

##### Befähigungsnachweis

##### Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

(4) Ausländische Prüfungszeugnisse über die Befähigung für einen einem reglementierten Gewerbe entsprechenden Beruf sind den österreichischen Prüfungszeugnissen für ein reglementiertes Gewerbe gleichgehalten, wenn dies in Staatsverträgen oder durch Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit, mit der die Gleichwertigkeit

festgestellt wurde, festgelegt worden ist. Hierüber ist über Antrag eine Bestätigung durch die Behörde auszustellen.

#### Befähigungsnachweis für reglementierte Gewerbe

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

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

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

(3) Unter fachlicher Tätigkeit (Abs. 2 Z 8) ist eine Tätigkeit zu verstehen, die geeignet ist, die Erfahrungen und Kenntnisse zu vermitteln, die zur selbstständigen Ausübung des betreffenden Gewerbes erforderlich sind. Unter Tätigkeit in leitender Stellung (Abs. 2 Z 9) ist eine Tätigkeit zu verstehen, die überwiegend mit fachspezifischen Aufgaben und mit der



Verantwortung für mindestens eine Abteilung des Unternehmens verbunden ist. Unter Tätigkeit als Betriebsleiter (Abs. 2 Z 10) ist eine Tätigkeit zu verstehen, die in einer der folgenden Funktionen ausgeübt wurde

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

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

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

#### Individueller Befähigungsnachweis

§ 19. Kann der nach § 18 Abs. 1 vorgeschriebene Befähigungsnachweis nicht erbracht werden, so hat die Behörde unter Bedachtnahme auf Vorschriften gemäß § 18 Abs. 4 das Vorliegen der individuellen Befähigung festzustellen, wenn durch die beigebrachten Beweismittel die für die jeweilige Gewerbeausübung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nachgewiesen werden. Die Behörde hat das Vorliegen der individuellen Befähigung mit der Beschränkung auf Teiltätigkeiten des betreffenden Gewerbes auszusprechen, wenn die Befähigung nur in diesem Umfang vorliegt. § 373d Abs. 5 ist sinngemäß anzuwenden.

## II. Hauptstück

### Bestimmungen für einzelne Gewerbe

#### 1. Reglementierte Gewerbe

§ 94. Folgende Gewerbe sind reglementierte Gewerbe:

1. ...

35. Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger)

Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe der Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) (Immobilienreuhänder-Verordnung), StF: BGBl. II Nr. 58/2003

Auf Grund des § 18 Abs. 1 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 111/2002, wird verordnet:

#### Zugangsvoraussetzungen

§ 1. ...

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

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 der Studienrichtung Betriebswirtschaft oder Volkswirtschaft oder Handelswissenschaften oder Wirtschaftspädagogik oder Rechtswissenschaften oder Bauingenieurwesen oder Wirtschaftsingenieurwesen - Bauwesen oder Architektur und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit oder

ab) den erfolgreichen Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule oder deren Sonderformen, deren Ausbildung im Bereich Bautechnik mit einem für das reglementierte Gewerbe spezifischen Schwerpunkt liegt, und eine mindestens eineinhalbjährige fachliche Tätigkeit und

b) das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung oder

3. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für das Gewerbe der Baumeister oder der Zimmermeister und das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Baumeister und Zimmermeister oder

4. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für die Tätigkeiten der Immobilienmakler oder der Immobilienverwalter und das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Immobilienmakler und Immobilienverwalter oder

5. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Prüfung zur Erlangung der Ziviltechnikerbefugnisse auf den Fachgebieten Hochbau oder Bauwesen oder Wirtschaftsingenieurwesen im Bauwesen oder Architektur und Hochbau und das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Ziviltechniker.

(2) Eine fachliche Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Bauträger einschlägig ist, liegt vor, wenn der Anmelder Bauprojekte verantwortlich und in leitender Funktion, insbesondere als Projektleiter, abgewickelt hat und berechtigt war, Weisungen an Projektbeteiligte zu geben.

#### Übergangsbestimmungen

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

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

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

Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilitreuhänder eingeschränkt auf Bauträger (Bauträger-Befähigungsprüfungsordnung)

Aufgrund der § 22 Abs. 1 und 352a Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 48/2003, wird verordnet:

#### Anwendung der Allgemeinen Prüfungsordnung

§ 1. Auf die Durchführung der Befähigungsprüfung für das Gewerbe Immobilitreuhänder eingeschränkt auf Bauträger (§ 117 Abs. 4 GewO 1994 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 48/2003) ist die Allgemeine Prüfungsordnung, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

#### Gliederung

§ 2. (1) Die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Bauträger besteht aus den nachfolgend angeführten 4 Modulen, die getrennt zu beurteilen sind.

(2) Die Reihenfolge der Ablegung der Module bleibt dem Prüfungswerber überlassen. Ebenso bleibt es dem Prüfungswerber überlassen, bei einem Prüfungsantritt nur zu einzelnen Prüfungsmodulen anzutreten.

(3) Die Reihenfolge der Absolvierung der einzelnen Prüfungsgegenstände innerhalb eines Moduls legt die Meisterprüfungsstelle in Absprache mit der Prüfungskommission fest.

(4) Modul 1 besteht aus zwei Gegenständen, alle übrigen Module bestehen aus einem Gegenstand.

Modul 1: Fachlich schriftliche Prüfung

§ 3. (1) Modul 1, schriftliche Prüfung, umfasst die Gegenstände:

1. berufsspezifische, rechtlichen Grundlagen für Immobilientreuhänder,
2. berufsspezifische Fächer für Bauträger.

(2) Jeder Prüfungsgegenstand ist gesondert zu beurteilen.

§ 4. Die schriftliche Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 umfasst die allgemeinen Kenntnisse der für den Immobilientreuhänder relevanten österreichischen Rechtsvorschriften und die daran orientierte Ausarbeitung von Aufgaben und Beantwortung von Fragen aus folgenden Fächern:

1. Abgaben- und Steuerrecht für Immobilientreuhänder;
2. Arbeits- und Sozialrecht für Immobilientreuhänder;
3. Baurecht einschließlich Raumordnungsrecht, Denkmalschutz;
4. Grundzüge des Facility Managements;
5. Grundzüge der Bautechnik für Immobilientreuhänder;
6. Grundzüge Betriebs- und Volkswirtschaftslehre;
7. Gewerberechtliche Vorschriften für Immobilientreuhänder einschließlich Standesrecht und Organisation der Wirtschaftskammern;
8. Grundverkehrsrecht;
9. Handels- und Gesellschaftsrecht für Immobilientreuhänder;
10. Öffentliches Recht und Verfahrensrecht, insbesondere Behördenorganisation und Verwaltungsverfahren;
11. Plan- und Vermessungswesen;

12. Vertragsrecht einschließlich Konsumentenschutzrecht für Immobilientreuhänder;

13. Wohnbauförderungsrecht;

14. Wohnrecht (wie zum Beispiel Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einschließlich Nebenbestimmungen);

15. Zivilrecht für Immobilientreuhänder (wie zB Bauträgervertragsgesetz).

§ 5. Die Erledigung der schriftlichen Arbeiten gemäß § 4 muss vom Prüfling in 1,5 Stunden erwartet werden können. Die schriftliche Prüfung ist nach 2 Stunden zu beenden.

§ 6. Die schriftliche Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 umfasst die an den berufsspezifischen für den Bauträger relevanten Fächern orientierte Ausarbeitung von mindestens einer der folgenden Aufgaben und Beantwortung von Fragen aus den damit zusammenhängenden Wissensgebieten:

1. Erstellung eines Bauträgerleistungsangebotes und eines Verkaufsangebotes;
2. Darstellung der Wirtschaftlichkeit eines Bauträgerprojektes;
3. Gesamtorganisation eines Bauträgerprojektes.

§ 7. Die Erledigung der schriftlichen Arbeiten gemäß § 6 muss vom Prüfling in 1,5 Stunden erwartet werden können. Die schriftliche Prüfung ist nach 2 Stunden zu beenden.

§ 8. Die Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 kann wahlweise in Form einer herkömmlichen schriftlichen Prüfung oder ganz oder teilweise im Mehrfachauswahlverfahren (Multiple-Choice-Verfahren) angeboten werden.

#### Modul 2: Fachlich mündliche Prüfung

§ 9. (1) Die mündliche Prüfung für den Bauträger umfasst die für die selbstständige Ausübung des Gewerbes der Bauträger notwendigen Kenntnisse auf den im § 6 angeführten Fächern. Dem Prüfling können auch Fragen aus den im § 4 genannten Fächern gestellt werden, wenn dies zur Lösung der Aufgabe erforderlich ist.

(2) Weiters hat sich die mündliche Prüfung auf die für die selbstständige Ausübung des Gewerbes des Bauträgers notwendigen Kenntnisse aus folgenden Fächern zu erstrecken:

1. Berufsbild des Bauträgers;
2. Finanzierungsmethoden (mittel- und langfristige Projektfinanzierung, Wohnbauförderung, Beteiligungsmodelle);
3. Gewährleistungsrecht und Schadenersatzrecht;
4. Organisation eines Bauträgerprojektes;
5. Versicherungsrecht für Bauträger;
6. Zivilrecht für Bauträger (wie zum Beispiel Bauträgervertragsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz);

7. Planlesen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Flächen- und Kubaturauswertung (ÖNORMEN);

8. Vergabewesen (ÖNORMEN), Verträge mit Architekten, Sonderfachleuten und Bauausführenden.

§ 10. Die mündliche Prüfung hat solange zu dauern, wie es zur Bildung eines verlässlichen Urteils über die Leistungen des Prüflings erforderlich ist. Die mündliche Prüfung soll mindestens 20 Minuten dauern und ist höchstens nach 45 Minuten zu beenden.

#### Modul 3: Unternehmerprüfung

§ 11. Das Modul 3 besteht in der Unternehmerprüfung gemäß der Unternehmerprüfungsordnung, BGBl. Nr. 453/1993, in der jeweils geltenden Fassung.

#### Modul 4: Ausbilderprüfung

§ 12. Das Modul 4 besteht in der Ausbilderprüfung gemäß § 29a Berufsausbildungsgesetz.

#### Bewertung der Module, Auszeichnung

§ 13. (1) Für die Bewertung der Gegenstände gilt in sinngemäßer Anwendung der Leistungsbeurteilungsverordnung, BGBl. Nr. 371/1974 in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 35/1997, das Schulnotensystem von „Sehr gut“ bis „Nicht genügend“.

(2) Ein Modul ist positiv bestanden, wenn alle Gegenstände positiv bewertet wurden.

(3) Die Befähigungsprüfung ist mit Auszeichnung bestanden, wenn zumindest ein Gegenstand des Moduls 1 und das Modul 2 mit der Note „Sehr gut“ und die übrigen Gegenstände und Module mit der Note „Gut“ bewertet wurden.

#### Wiederholungsprüfung

§ 14. Prüfungsteile können gemäß § 352 Abs. 11 GewO 1994 entsprechend der Entscheidung der Prüfungskommission wiederholt werden.

#### Zusätzliche Prüfer gemäß § 352a Abs. 2 Z 1 GewO idF Novelle 2002

§ 15. Zu der Prüfungskommission gemäß § 351 Abs. 2 GewO ist ein Notar oder Rechtsanwalt als weiterer Prüfer zuzuziehen.

#### Prüfungsstoff bei Vorqualifikation

§ 16. Für Prüfungswerber, die den Befähigungsnachweis für das Gewerbe des Baumeisters oder des Zimmermeisters gemäß der Gewerbeordnung oder die fachliche Befähigung für Ziviltechniker gemäß dem Ziviltechnikergesetz 1993 erbringen, besteht die Befähigungsprüfung aus dem Gegenstand gemäß § 3 Abs.1 Z 2 sowie den Fächern gemäß § 9 Abs. 2 Z 1 bis 6.

§ 17. Für Prüfungswerber, die gemäß GewO 1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 48/2003 den Befähigungsnachweis für das Gewerbe des Immobilienreuhänders eingeschränkt auf Immobilienmakler (§ 117 Abs 2 GewO) oder Immobilienverwalter (§ 117 Abs 3 GewO) erbringen, besteht die Befähigungsprüfung aus dem Gegenstand gemäß § 3 Abs.1 Z 2 sowie den Modulen 2, 3 und 4.

§ 18. Für Prüfungswerber, die den erfolgreichen Abschluss der Unternehmerprüfung bzw. eine diese ersetzende Ausbildung oder Prüfung nachweisen können, entfällt das Modul 3.

§ 19. Für Prüfungswerber, die den erfolgreichen Abschluss der Ausbilderprüfung bzw. eine diese ersetzende Ausbildung oder Prüfung nachweisen können, entfällt das Modul 4.

#### IV. Erwägungen:

Die oben zitierte Immobilienreuhänder-Verordnung legt iSd § 18 Abs. 1 GewO 1994 die formellen Zugangsvoraussetzungen zur Ausübung sowohl des uneingeschränkten als auch des eingeschränkten Immobilienreuhändergewerbes fest.

Kommt nun keiner der in dieser Verordnung vorgezeichneten Wege in Betracht, kann die Befähigung nach § 19 GewO 1994 auch dadurch nachgewiesen werden, dass der Bewerber durch entsprechende Beweismittel die für die jeweilige Gewerbeausübung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nachweist (individueller Befähigungsnachweis).

Beim „individuellen Befähigungsnachweis“ wird demnach der gemäß § 18 Abs. 1 leg.cit. vorgeschriebene Befähigungsnachweis durch sonstige Nachweise ersetzt, die jene Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen belegen, die für die Ausübung des angemeldeten Gewerbes erforderlich sind.

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

Auf Grund sonstiger Nachweise kann die erforderliche Befähigung somit nur dann belegt werden, wenn der vom Antragsteller absolvierte Ausbildung (Bildungsgang, bisherige Tätigkeit) das Ausbildungsziel in gleicher Weise verwirklicht wie in den erwähnten Vorschriften (siehe VwGH 18.05.2005, 2004/04/0188, 06.04.2005, 2004/04/0047 ua.).

Das bedeutet, vom Vorliegen der individuellen Befähigung iSd § 19 GewO 1994 kann nur dann gesprochen werden, wenn aufgrund der vom Antragsteller beigebrachten Unterlagen die Annahme gerechtfertigt erscheint, dass er immerhin über so viele Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, die als erforderlich erachtet werden, um Leistungen erbringen zu können, welche in der Regel von Inhabern des betreffenden Gewerbes verlangt werden.

Gegenständlich bilden den Entscheidungsmaßstab für die Beurteilung des Vorliegens der individuellen Befähigung daher die Inhalte der oben zitierten Zugangsverordnung für das Gewerbe der Immobilienreuhänder eingeschränkt auf Bauträger.

Da der Beschwerdeführer die in der Immobilientreuhänder-Verordnung genannten Zugangsvoraussetzungen nicht nachweisen kann, zumal nach der Immobilientreuhänder-Verordnung die fachliche Qualifikation nur dann erfüllt ist, wenn der erfolgreiche Abschluss eines facheinschlägigen Universitätslehrganges oder Fachhochschul-Studienganges, eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit und eine erfolgreiche Ablegung der Befähigungsprüfung (nach der Bauträger-Befähigungsprüfungsordnung) vorliegt.

Das ergibt sich eindeutig aus § 1 Abs. 1 Z 2 lit. a) und lit. b) der Immobilientreuhänder-Verordnung, da die in Z 2 lit. a) und lit. b) genannten Voraussetzungen [lit. a): Zeugnis über den Abschluss einer wirtschaftswissenschaftlichen Studienrichtung, lit. b): Befähigungsprüfung] durch das Bindewort „und“ verknüpft werden.

Da der Beschwerdeführer sohin mangels abgelegter Befähigungsprüfung für den Bauträger die vollen Zugangsvoraussetzungen nach der Immobilientreuhänder-Verordnung nicht erfüllt, wurde von der Erstbehörde zu Recht der Bescheid auf § 19 GewO 1994 gestützt.

Die belangte Behörde ist aber auch zu Recht davon ausgegangen, dass beim Beschwerdeführer die Voraussetzungen für die Feststellung der individuellen Befähigung für das Gewerbe Immobilientreuhänder nicht vorliegen.

Die individuelle Befähigung stellt keine „einfachere“ sondern nur eine andere Möglichkeit dar, den Befähigungsnachweis zu erbringen. Zweck der Bestimmung ist, den beruflichen Zugang auf verschiedenste Arten erlangen zu können, wodurch die Qualitätssicherung aber nicht in den Hintergrund gedrängt werden soll.

Die Behörde hat daher – wie oben bereits ausgeführt – den Bildungsgang des Beschwerdeführers mit den Rechtsvorschriften über den standardisierten Befähigungsnachweis zu vergleichen und aufgrund dieses Vergleichs zu beurteilen, ob der tatsächlich absolvierte Bildungsgang dem in den Zugangsbestimmungen festgelegten Bildungsziel entspricht. Kann dies bejaht werden, ist der individuelle Befähigungsnachweis festzustellen; entspricht die tatsächlich absolvierte Ausbildung nicht den ausbildungsrechtlichen Anforderungen, darf eine Feststellung iSd § 19 GewO 1994 nicht getroffen werden.

Vorliegend legt die Immobilientreuhänder-Verordnung bei einem vorliegenden Abschluss der wirtschaftswissenschaftlichen Studienrichtung neben einer mindestens einjährigen fachlichen Tätigkeit auch die Befähigungsprüfung (hier Bauträger-Befähigungsprüfung) als Zugangsvoraussetzung fest.

Die Bauträger-Befähigungsprüfungsordnung, die den Prüfungsinhalt regelt, sieht 4 Module vor, wobei sich Modul 1 auf eine „fachlich schriftliche Prüfung“, Modul 2 auf eine „fachlich mündliche Prüfung“, Modul 3 auf die „Unternehmerprüfung“ und Modul 4 auf die „Ausbilderprüfung“ bezieht.

Die schriftliche Prüfung für den Immobilientreuhänder eingeschränkt auf den Bauträger umfasst neben berufsspezifischen rechtlichen Grundlagen für Immobilientreuhänder auch die Gegenstände Abgaben- und Steuerrecht für Immobilientreuhänder, Arbeits- und Sozialrecht für Immobilientreuhänder, Baurecht einschließlich Raumordnungsrecht, Denkmalschutz, Grundzüge des Facility Managements, Grundzüge der Bautechnik für Immobilientreuhänder,



Grundzüge Betriebs- und Volkswirtschaftslehre, Gewerberechtliche Vorschriften für Immobilienreuhänder einschließlich Standesrecht und Organisation der Wirtschaftskammern, Grundverkehrsrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht für Immobilienreuhänder, Öffentliches Recht und Verfahrensrecht, insbesondere Behördenorganisation und Verwaltungsverfahren, Plan- und Vermessungswesen, Vertragsrecht einschließlich Konsumentenschutzrecht für Immobilienreuhänder, Wohnbauförderungsrecht, Wohnrecht (wie zum Beispiel Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einschließlich Nebenbestimmungen) und Zivilrecht für Immobilienreuhänder (wie zB Bauträgervertragsgesetz).

Dem Beschwerdeführer wird zugestanden, dass er auf Grund seines betriebswirtschaftlichen Studiums über ausreichende Kenntnisse in der Betriebswirtschaftslehre und Volkswirtschaftslehre und durch die Absolvierung der HTL für Holzwirtschaft über das Fach Bau- und Vermessungskunde verfügt.

Wie oben aber dargelegt, kann jedoch vom Vorliegen der individuellen Befähigung nur dann gesprochen werden, wenn die für die Ausübung des Gewerbes der Immobilienreuhänder erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen in allen Bereichen nachgewiesen werden.

Die Befähigungsprüfungsordnung verlangt über betriebswirtschaftliche Kenntnisse hinausgehende Fähigkeiten, insbesondere aus den Bereichen Abgaben- und Steuerrecht für Immobilienreuhänder, Arbeits- und Sozialrecht für Immobilienreuhänder, Baurecht, Gewerberechtliche Vorschriften für Immobilienreuhänder einschließlich Standesrecht, Wohnbauförderungsrecht, Wohnrecht (wie zB Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einschließlich Nebenbestimmungen), Zivilrecht für Immobilienreuhänder (wie zB Bauträgervertragsgesetz), Versicherungsrecht, Grundverkehrsrecht Zivilrecht für Bauträger, Vergabewesen, Verträge mit Architekten, Sonderfachleuten und Bauausführende. Dass diese Fächer Gegenstand einer Teildiplomprüfung waren, ist auch keiner der vorgelegten Zeugnisse zu entnehmen. Auch wenn im BWL Studium das Fach „Bürgerliches Recht“ geprüft wird, so kann diese Prüfung nicht mit jene in der Befähigungsprüfungsordnung verglichen werden, zumal diese sehr speziell auf den Immobilienreuhänder orientiert ist, während ersteres lediglich einen generellen Überblick über die Grundbegriffe im Zivilrecht verschafft und sich auf die immobilienrechtliche Problematik, die sich im Berufsalltag eines Immobilienreuhänders ergibt, nicht bezieht.

Nach Auffassung des Landesverwaltungsgerichtes hat der Beschwerdeführer insofern Kenntnisse über diese immobilienrechtliche Spezialbereiche nicht nachgewiesen.

Der Beschwerdeführer behauptet in der eingebrachten Beschwerde, dass er von der Erstellung eines Bauträgerleistungsangebotes und eines Verkaufsangebotes, sowie von der Wirtschaftlichkeit eines Bauträgerprojektes und Bauträgerprojekt im Gesamten Kenntnis hat und solches organisieren könne und legt in diesem Zusammenhang Unterlagen betreffend der Gründung des Wohnbauprojektes „Z GmbH“ vor. Auch wenn der Beschwerdeführer Verträge über die Errichtung der Z Gesellschaft mit beschränkter Haftung (errichtet von Notar Mag. M N) und eine Eingabe mit der Überschrift „Vertragsinhalt des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages“ (erstellt von Rechtsanwältin) vorlegt, beweisen diese Urkunden in keinsten Weise, dass er selbst über etwa Zivilrecht für Immobilienreuhänder

und Bauträger, Wohnungseigentumsgesetz, usw (siehe obige Ausführungen) verfügt. Der Beschwerdeführer irrt, wenn er glaubt, dass der Nachweis der erforderlichen Kenntnisse im Sinne der Befähigungsprüfungsverordnung durch Heranziehung von anderen Fachleuten erbracht werden kann. Der Beschwerdeführer hat vielmehr nachzuweisen, dass er solche Erkenntnisse und Erfahrungen selbst besitzt. Das Abwälzen auf andere Professionisten geht somit am Sinn des Gesetzes vorbei.

Weiters bringt der Beschwerdeführer vor, Kenntnisse von Finanzierungsmethoden, Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht, Organisation eines Bauträgerprojektes, Versicherungsrecht, Bauträgervertragsrecht, Wohnungseigentumsrecht, Plan lesen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Flächen- und Kubaturauswertung, Vergabewesen, Verträge mit Architekten, Sonderfachleuten und Bauausführenden aufgrund seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Y GmbH, als auch des Bauträgerprojektes „Z“ zu haben. Er habe diverse Finanzierungsmethoden zu prüfen und Finanzierungen abzuwickeln gehabt, er habe das Z Bauträgerprojekt organisiert. Es würden Bau- und Ausstattungsbeschreibungen von Z vorliegen. Auch im Rahmen der Y GmbH habe sich der Antragsteller umfassende Kenntnisse, insbesondere auch in Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht, sowie Zivilrecht erworben.

Das Landesverwaltungsgericht ist der Auffassung, dass dieses Vorbringen ebenso nicht geeignet ist, eine entsprechende individuelle Befähigung des begehrten Gewerbes nachzuweisen. So legt der Beschwerdeführer nicht dar, wodurch er diese Kenntnisse im Besonderen und vor allem im Konkreten tatsächlich erworben hat, sondern verweist er generell auf seine bisherige Tätigkeit. Auch werden diesbezüglich keinerlei Nachweise vorgelegt, weshalb der Beschwerdeführer beispielsweise auf dem Gebiet des Schadenersatz- und Gewährleistungsrechtes, Versicherungsrecht, Vergabewesenkonkrete, Standesrecht, Abgaben- und Steuerrecht für Immobilientreuhänder und Arbeits- und Steuerrecht, Raumordnungsrecht und Denkmalschutz, Wohnbauförderungsrecht, etc Kenntnisse besitzt.

Das Vorbringen des Beschwerdeführers reicht nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes auch in diesem Punkt nicht aus, um eine individuelle Befähigung des Gewerbes Immobilientreuhänder nachzuweisen. Auch wenn der Beschwerdeführer sich anderer Fachpersonen bedient hat, um sein Projekt „Z wohnen in X“ zu realisieren, legt er seine eigene Kenntnisse über die oben angeführten immobilienrechtlichen Spezialbereiche – wie schon oben dargelegt - nicht dar.

Insgesamt kann aus den vorgelegten Urkunden auf ausreichende Kenntnisse iSd Bauträger-Befähigungsprüfungsordnung weder in theoretischer noch in praktischer Hinsicht geschlossen werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Monica Voppichler-Thöni  
(Richterin)