

TE Lvwg Erkenntnis 2018/3/22 LVwG-2016/27/0631-4

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.03.2018

Entscheidungsdatum

22.03.2018

Index

50/01 Gewerbeordnung

Norm

GewO 1994 §373d

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Rosenkranz über die Beschwerde des Herrn AA, vertreten durch BB, Rechtsanwalt, Adresse 1, Z, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol als Gewerbebehörde I. Instanz vom 11.02.2016, ZI ****, betreffend eine Angelegenheit nach der Gewerbeordnung 1994, nach öffentlicher mündlicher Verhandlung,

zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Im Übrigen wird der angefochtene Bescheid dahingehend richtig gestellt, als es im Spruchpunkt I. anstelle „Befähigungsprüfungsprüfung“ richtig „Befähigungsprüfung“ zu lauten hat.
2. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit Ansuchen vom 03.10.2014, eingelangt beim Amt der Tiroler Landesregierung am 06.10.2014, hat der Beschwerdeführer die Gleichhaltung gem § 373d, e GewO 1994 für die in Deutschland erworbene Berufsqualifikation mit dem Befähigungsnachweis für das Gewerbe Immobilien Treuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) gem § 94 Z 35 GewO 1994, eingeschränkt auf Immobilienmakler und Immobilienverwalter, beantragt. Dabei wurden vom Beschwerdeführer diverse Urkunden in Kopie vorgelegt.

Nach Aufforderung der Behörde, weitere Unterlagen vorzulegen, hat der Beschwerdeführer dies mit Schreiben vom 28.10.2014 erledigt, woraufhin mit Bescheid vom 20.11.2014, ****, überdies ein Antrag dahingehend entschieden wurde, dass gem § 373d Abs 1 und 5 GewO 1994 die vom Beschwerdeführer in Deutschland erworbene und nachgewiesene Berufsqualifikation mit dem vorgeschriebenen Befähigungsnachweis für das Gewerbe „Immobilien Treuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienmakler gem § 94 Z 35

GewO 1994“ unter der Bedingung gleichgehalten wird, dass der Beschwerdeführer die Eignungsprüfung Modul 2 „berufsspezifische Fächer für Immobilienmakler“, § 9 iVm § 6 der Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilienrehändler eingeschränkt auf Immobilienmakler (Immobilienmakler-Befähigungsprüfungsordnung) erfolgreich ablegt. Weiters wurde auch das Gewerbe „Immobilienrehändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienverwalter gem § 94 Z 35 GewO 1994 unter der Bedingung gleichgehalten, dass der Beschwerdeführer die Eignungsprüfung Modul 2 „berufsspezifische Fächer für Immobilienverwalter“, § 9 iVm § 6 der Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilienrehändler eingeschränkt auf Immobilienverwalter (Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung) erfolgreich ablegt.

Mit Schreiben der Wirtschaftskammer Tirol, Bezirksstelle Z vom 23.12.2015 wurde mitgeteilt, dass die vormalig vorgelegten Unterlagen nicht vollzählig waren, weshalb ein neuer Antrag mit den Ergänzungsunterlagen übermittelt werde. In der Beilage befand sich ein Antrag auf EWR-Gleichhaltung nach § 373d, e GewO 1994 über die Gleichhaltung der in der Republik Österreich erworbenen Berufsqualifikation mit dem Befähigungsnachweis für das Gewerbe „Immobilienverwalter für Wohnungseigentum (WEG)“ mit dem vorgesehenen Gewerbestandort Adresse 2, Y.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 26.01.2016, ****, wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, eine detaillierte Tätigkeitsbeschreibung vorzulegen und weitere Urkunden vorzulegen.

Mit Schreiben des Beschwerdeführers vom 30.01.2016 hat der Beschwerdeführer sodann einen Auszug auf dem Strafregister und die Versicherung betreffend Gewerbeausschlussgründe vorgelegt und bezüglich der Konkretisierung seiner Tätigkeit ausgeführt, dass er seit 01.01.2016 Pensionist sei und beabsichtige, in den kommenden fünf bis sechs Jahren im Oberland kleine Eigentumswohnungsanlagen zu verwalten. Aus Kapazitätsgründen habe er sich eine Einschränkung in der Verwaltung von ca sechs Eigentumswohnungsanlagen auferlegt und werde er diese Tätigkeit allein ausüben. Seine Tätigkeit erfasse nicht Immobilienmakler, Bauträgertätigkeit, Immobilienrehändler, Rechtsberatung, Abschluss von Mietverträgen, Verwaltung von Mietverträgen, Verwaltung von Mietwohnanlagen oder mischgenutzte Gebäude und Tätigkeiten, die das MRG betreffen würden. Seine Tätigkeit würde vielmehr die Verwaltung von Eigentumswohnungen, das Einlegen und Abhalten von Eigentümerversammlungen mit Protokollerstellung und Versand, Vorschreibung der Betriebskosten, Aufstellen eines Wirtschaftsplanes (Vorausschau auf BK), Verbuchen der Einnahmen und Ausgaben, Abschluss von Verträgen mit Energielieferanten im Namen der Eigentümergemeinschaft, Abschluss von Verträgen mit Reinigungsfirmen über die Reinigung oder Schneeräumung im Namen der Gemeinschaft, jährliche Abrechnung der Betriebskosten nach Anteilen oder dem Ergebnis der Ables- und Messeinrichtungen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, Führen eines Bankkontos je Verwaltungsobjekt auf den Namen der Gemeinschaft für die Betriebskosten, Führen eines Anlagenkontos (Sparbuch) je Verwaltungsobjekt auf den Namen der Gemeinschaft für die Anlage der gebildeten Rücklagen, Abschluss und Überprüfung von Gebäudeversicherungsverträgen für die jeweilige Wohnanlage, Führen des Schriftwechsels mit Wohnungseigentümern, Behörden, Lieferanten und Dritten sowie mündliche Verhandlungen, Kontrolle des Allgemeineigentums nach Fristenplan samt Dokumentation der Feststellungen, Absprachen mit Eigentümervertretern, Aufstellen einer Hausordnung und Beschlussfassung darüber mit den Eigentümern, Beauftragen von Handwerkern bei Reparaturen, Abrechnung dieser Reparaturleistungen, Abschluss von Wartungsverträgen und deren Kontrolle der Durchführung, Verwahrung der Schlüsselkarten der Gebäudeschließanlagen und jährliches Einholen von Grundbuchsauszügen des Hauptbuches und Abgleich der Eigentümerlisten erfassen. Weiters hat der Beschwerdeführer in diesem Schreiben ausgeführt, dass er sich mit dem MRG befasst habe, aber nach realistischer Einschätzung eines fundierte Kenntnis erst nach Jahren der angewandten Praxis oder einer Ausbildung – Dauer ca ein Jahr – erlangt werden könne und dies aus hiesiger Sicht aus scheidet, da er sich im Pensionsalter befinde und das im MRG erlernte nicht beruflich anwenden werde. Eine Prüfung im MRG sei nicht von Nöten, da er nicht vorhabe, die entsprechenden vorangeführten Tätigkeiten auszuüben.

Mit Schreiben vom 02.02.2016 hat der Beschwerdeführer sodann noch eine Erklärung betreffend Gewerbeausschlussgründe vorgelegt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde gem § 373d Abs 1 und 5 GewO 1994 die vom Antragsteller in der Bundesrepublik Deutschland erworbene und nachgewiesene Berufsqualifikation mit dem vorgeschriebenen Befähigungsnachweis für das Gewerbe „Immobilienrehändler (Immobilienmakler,

Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienverwalter, eingeschränkt auf die Verwaltung von Eigentumswohnungen gem § 94 Z 35 GewO 1994 unter der Bedingung gleichgehalten, dass der Beschwerdeführer die Eignungsprüfung Modul 2 „fachliche mündliche Prüfung für Immobilienverwalter“ gem § 9 iVm § 6 der Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilienverwalter eingeschränkt auf Immobilienverwalter (Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung) erfolgreich ablegt.

Dagegen hat der Beschwerdeführer – zunächst unvertreten – Beschwerde erhoben und darin im Wesentlichen ausgeführt, dass das Berufsbild des Immobilienverwalters in Österreich mit dem Berufsbild des Immobilienkaufmanns in Deutschland vergleichbar sei, wobei das MRG in Österreich aufgrund der Geschichte umfangreich und nicht durch bloßes Lesen des Gesetzestextes zu verinnerlichen sei. Das MRG mit Kommentar habe er im Jahr 2015 gekauft. Nach Studium des Gesetzes habe er sich entschlossen, keinesfalls als Verwalter von Mietliegenschaften in Österreich tätig zu werden, weil nach seiner Auffassung nicht nur ein Lernen der Gesetze, sondern auch der tägliche Umgang mit der Verwaltungsmaterie in der Vermietungsverwaltung die notwendige Praxis erreichen lasse. Anders verhalte es sich bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen nach dem WEG. Die Gesetze in Österreich und Deutschland seien ähnlich und habe er sich dazu entschlossen, ausschließlich kleinere Wohnanlagen im Oberland zu verwalten, die bereits bei ihrer Entstehung Eigentumswohnungen waren und nicht erst später aufgeteilt wurden. Er habe nicht die Absicht, sich als Immobilienverwalter, Bauträger oder Makler niederzulassen. Anders verhalte es sich bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen. Die notwendige Qualifikation samt Erfahrung sei vorhanden und sehe er hierin eine realistische Tätigkeit. Es werde ihm unterstellt, dass er mit dem MRG zu tun bekomme, obgleich er mit Schreiben vom 26.01.2016 hinreichend dargestellt habe, dass Tätigkeiten, die das MRG betreffen, nicht von ihm ausgeführt würden. Es werde unterstellt, dass er nicht in der Lage sei, in nicht vorhersehbaren Tätigkeiten oder Fragen, die das MRG betreffen, einen entsprechenden fachkundigen Rat einzuholen. Die angefochtene Entscheidung gehe an der Antragsstellung vorbei. Es sei nicht einsichtig und nicht zumutbar, die Bestimmungen des MRG im Detail zu lernen und eine Prüfung abzulegen, zumal bereits jetzt feststehe und darüber hinaus klar zum Ausdruck gebracht worden sei, dass die das MRG betreffenden Tätigkeiten nicht ausgeübt würden. Die Haltung der belangten Behörde könne allenfalls verstanden werden, wenn der Beschwerdeführer 30 oder 40 Jahre jünger wäre und sich beruflich nach Österreich verändern möchte. Bei der vom Beschwerdeführer beabsichtigten Tätigkeit handle es sich um einen Nebenerwerb und keine Vollzeitarbeit. Es sei darauf hingewiesen, dass § 19 WEG die Möglichkeit einräume, dass sich eine Eigentümergemeinschaft selbst verwalte, also aus ihren Reihen ein Verwalter wähle, der unter Umständen ohne jeglichen beruflichen Hintergrund diese Tätigkeit ausübe. Demnach würde nicht nur Immobilienverwalter nach § 225 GewO eine Verwaltungstätigkeit ausüben können. Die Beschwerde sei zu erheben gewesen, da der Bescheid für den Antragsteller nach Absolvierung einer Ausbildung in den geforderten Modulen und Ablegung einer Prüfung mit dem damit verbundenen Zeitaufwand den Berufsausübungswunsch obsolet stelle.

In weiterer Folge fand eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol statt, anlässlich derer eine Einvernahme des Beschwerdeführers erfolgte.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den behördlichen Akt sowie den Akt des Landesverwaltungsgerichtes Tirol und durch Einvernahme des Beschwerdeführers.

Nachfolgender Sachverhalt steht aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens fest:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter I. verwiesen.

Festgestellt wird weiters, dass der Beschwerdeführer eine Prüfung beim WIFI nicht bestanden hat, weshalb er in weiterer Folge entschieden hat, ausschließlich Eigentumswohnungen verwalten zu wollen. Der Beschwerdeführer sieht die Notwendigkeit nicht, ein Modul beim WIFI zu belegen, welches er beruflich nicht anwenden möchte.

Der Beschwerdeführer ist Wohnungseigentümer in einer Wohnungsanlage in X und wurde er von der Eigentümergemeinschaft gebeten, die Verwaltung zu übernehmen, was er nunmehr seit mehr als zwei Jahren ausübt. In der Anlage in X befinden sich 20 Eigentumswohnungen. Weiters hat der Beschwerdeführer auch eine Wohnungseigentumsanlage in W, für die er die Verwaltung übernimmt, wobei dort 29 Eigentumswohnungen in der Anlage befindlich sind. In diesen Anlagen sind keine Wohnungen vermietet.

Der Beschwerdeführer übt seine Tätigkeit zuhause im Keller in einem Raum aus, den er als Büro adaptiert hat. In den Jahren, in denen er die Anlage in X betreut hat, ist er mit dem MRG nicht in Kontakt gekommen.

Der Beschwerdeführer hat keine ausreichenden Kenntnisse in den Bereichen der österreichischen Rechtsordnung nachgewiesen, so wie sie für die Ausübung des Berufs des Immobilienverwalters gefordert werden.

Diese Feststellungen konnten in unbedenklicher Weise aufgrund des behördlichen Aktes sowie aufgrund der Einvernahme des Beschwerdeführers getroffen werden.

II. Rechtslage:

§ 373d GewO

„(1) Soweit nicht § 373c anzuwenden ist, hat der Landeshauptmann auf Antrag die vom Antragsteller erworbene und nachgewiesene Berufsqualifikation (Abs. 2) mit dem Befähigungsnachweis des betreffenden Gewerbes oder der betreffenden Tätigkeit des Gewerbes nach der Richtlinie 2005/36/EG gleichzuhalten, wenn die vom Anerkennungserber erworbene und nachgewiesene Berufsqualifikation dem Befähigungsnachweis äquivalent ist.

(2) Zum Nachweis seiner in einem Mitgliedstaat der EU oder einem Vertragsstaat des EWR (Herkunftsmitgliedstaat) erworbenen Berufsqualifikation hat der Anerkennungserber Befähigungs- oder Ausbildungsnachweise vorzulegen. Die vorgelegten Befähigungs- oder Ausbildungsnachweise müssen in einem Herkunftsmitgliedstaat von einer entsprechend dessen Rechts- und Verwaltungsvorschriften benannten zuständigen Behörde ausgestellt worden sein. Sofern der Beruf oder die beruflichen Tätigkeiten im Herkunftsmitgliedstaat reglementiert sind, muss der vorgelegte Befähigungs- oder Ausbildungsnachweis zur Aufnahme und Ausübung dieses Berufs oder dieser beruflichen Tätigkeiten im Hoheitsgebiet des Herkunftsmitgliedstaates berechtigen. Sofern der Beruf oder die beruflichen Tätigkeiten im Herkunftsmitgliedstaat nicht reglementiert sind, muss der Antragsteller über einen oder mehrere Befähigungs- oder Ausbildungsnachweise verfügen und diesen Beruf oder die beruflichen Tätigkeiten vollzeitlich ein Jahr lang oder während einer entsprechenden Gesamtdauer in Teilzeit in den vorangegangenen zehn Jahren in einem Herkunftsmitgliedstaat, in dem dieser Beruf nicht reglementiert ist, ausgeübt haben. Die einjährige Berufsausübung ist nicht nachzuweisen, wenn der Ausbildungsnachweis des Antragstellers eine reglementierte Ausbildung im Sinne des Art. 3 Abs. 1 lit. e der Richtlinie 2005/36/EG darstellt.

(3) Die Äquivalenz der Befähigungs- oder Ausbildungsnachweise ist nicht gegeben, wenn

1.

die bisherige Ausbildung sich hinsichtlich der beruflichen Tätigkeit auf Fächer bezieht, die sich wesentlich von denen unterscheiden, die durch den Ausbildungsnachweis abgedeckt werden, der nach diesem Bundesgesetz vorgeschrieben ist, oder

2.

das Gewerbe oder die gewerblichen Tätigkeiten eine oder mehrere berufliche Tätigkeiten umfassen, die im Herkunftsmitgliedstaat des Antragstellers nicht Bestandteil des entsprechenden reglementierten Berufs sind, und wenn dieser Unterschied in einer besonderen Ausbildung besteht, die nach diesem Bundesgesetz vorgeschrieben wird und sich auf Fächer bezieht, die sich wesentlich von denen unterscheiden, die von dem Befähigungs- oder Ausbildungsnachweis abgedeckt werden, den der Anerkennungserber vorlegt.

Unter den Fächern gemäß Z 1 und 2, die sich wesentlich unterscheiden, sind jene Fächer zu verstehen, deren Kenntnis eine wesentliche Voraussetzung für die Ausübung des Berufs ist und bei denen die bisherige Ausbildung des Antragstellers bedeutende Abweichungen hinsichtlich Dauer und Inhalt gegenüber der nach diesem Bundesgesetz geforderten Ausbildung aufweist.

(4) Liegt keine Äquivalenz vor, so ist die Gleichhaltung unter der Bedingung einer Anpassung in Form eines Anpassungslehrganges (Abs. 5) oder einer Eignungsprüfung (Abs. 6) auszusprechen, wenn auf diese Weise die Äquivalenz erreicht werden kann. Vor der Gleichhaltung unter der Bedingung eines Anpassungslehrganges oder einer Eignungsprüfung ist nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu prüfen, ob die vom Anerkennungserber während seiner Berufserfahrung oder durch lebenslanges Lernen erworbenen Kenntnisse die wesentlichen Unterschiede gemäß Abs. 3 Z 1 oder 2 ganz oder teilweise abdecken.

(5) Unter Anpassungslehrgängen sind Anpassungslehrgänge im Sinne des Art. 3 Abs. 1 lit. g der Richtlinie 2005/36/EG zu verstehen.

(6) Unter Eignungsprüfungen sind Eignungsprüfungen im Sinne des Art. 3 Abs. 1 lit. h der Richtlinie 2005/36/EG zu verstehen. Als Inhalt der vorzuschreibenden Eignungsprüfung kann auch die Ablegung bestimmter in Verordnungen auf Grund dieses Bundesgesetzes geregelter Befähigungsprüfungen und Meisterprüfungen oder von Teilen von diesen vorgesehen werden, wobei hinsichtlich der Durchführung der Eignungsprüfung die Bestimmungen der §§ 350 bis 352a und der auf diese Bestimmungen gegründeten Verordnungen zur Anwendung kommen.

(7) Wird die Gleichhaltung unter der Bedingung einer Anpassung in Form eines Anpassungslehrganges oder einer Eignungsprüfung ausgesprochen, ist dem Antragsteller die Wahlmöglichkeit zwischen Anpassungslehrgang (Abs. 5) und Eignungsprüfung (Abs. 6) einzuräumen. Davon ausgenommen sind

1.

Gewerbe oder gewerbliche Tätigkeiten, deren Ausübung eine genaue Kenntnis des österreichischen Rechts erfordert und bei denen Beratung oder Beistand in Bezug auf das österreichische Recht ein wesentlicher und beständiger Teil der Berufsausübung sind, sowie

2.

Gewerbe oder gewerblichen Tätigkeiten, bei denen auch § 373c anwendbar ist, insoweit der dafür vorgeschriebene Befähigungsnachweis die Kenntnis und die Anwendung bestimmter geltender österreichischer Rechtsvorschriften vorsieht.

(8) Die Äquivalenzprüfung gemäß Abs. 1 bis 7 hat innerhalb von vier Monaten nach Vorlage der vollständigen Unterlagen des Anerkennungswerbers zu erfolgen.

(9) Zum Nachweis seiner in einem Herkunftsmitgliedstaat (Abs. 2) erworbenen Berufsqualifikation zum Zweck der Gleichhaltung mit dem Befähigungsnachweis der gewerblichen Tätigkeit der Herstellung von Arzneimitteln und Giften hat der Anerkennungswerber abweichend von Abs. 2 folgende Befähigungs- oder Ausbildungsnachweise vorzulegen:

1.

das Zeugnis im Sinne des Art. 11 lit. b der Richtlinie 2005/36/EG oder

2.

das Diplom im Sinne des Art. 11 lit. c der Richtlinie 2005/36/EG oder

3.

das Diplom im Sinne des Art. 11 lit. d der Richtlinie 2005/36/EG oder

4.

den Nachweis im Sinne des Art. 11 lit. e der Richtlinie 2005/36/EG.

Jeder andere Ausbildungsnachweis oder jede Gesamtheit von anderen Ausbildungsnachweisen, die von einer zuständigen Behörde in einem Herkunftsmitgliedstaat ausgestellt wurden, sind den Nachweisen gemäß Z 1 bis 4 auch in Bezug auf das entsprechende Qualifikationsniveau gleichgestellt, sofern sie eine in einem Herkunftsmitgliedstaat erworbene Ausbildung abschließen und von dem ausstellenden Staat als gleichwertig anerkannt werden und in Bezug auf die Aufnahme oder Ausübung eines Berufs dieselben Rechte verleihen oder, sofern der ausstellende Staat den Beruf nicht reglementiert, auf die Ausübung dieses Berufs vorbereiten.

(10) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft kann durch Verordnung weitere Gewerbe gemäß § 94 oder gemäß § 31 bezeichnen, für die Befähigungs- oder Ausbildungsnachweise gemäß Abs. 9 vorzulegen sind.“

Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung

„Anwendung der Allgemeinen Prüfungsordnung

§ 1. Auf die Durchführung der Befähigungsprüfung für das Gewerbe Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienverwalter (§117 Abs. 3 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 Immobilienreuhänder eingeschränkt auf Immobilienverwalter 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 Prüfungsgegenstände:

1. berufsspezifische, rechtliche Grundlagen für Immobilienreuhänder;
2. berufsspezifische Fächer für Immobilienverwalter.

(2) Jeder Prüfungsgegenstand ist gesondert zu beurteilen.

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

1. Arbeits- und Sozialrecht (wie zum Beispiel unter besonderer Berücksichtigung der Vorschriften für Hausbetreuungspersonal);
2. Bautechnik für Immobilienverwalter;
3. Beurteilung und Abwicklung aller im Zuge der Bauverwaltung erforderlichen Maßnahmen einschließlich deren Finanzierung;
4. Betriebs- und Volkswirtschaftslehre für Immobilienverwalter;
5. Facility Management für Immobilienverwalter;
6. Fälle der beruflichen Praxis unter besonderer Berücksichtigung zivilrechtlicher, abgabenrechtlicher und verwaltungsrechtlicher Vorschriften und wirtschaftlicher Aspekte;
7. Mietzinsänderungen einschließlich Schriftverkehr, Anträge und Schriftsätze;
8. Formulierung von Vertragsbestandteilen für Kauf- und Bestandsverträge;
9. Steuer- und Abgabenwesen für Immobilienverwalter;
10. Formulierung von Vertragsbestandteilen für Bestandsverträge;
11. Maßnahmen und Veranlassungen im Zuge der Verwaltungsübernahme und Verwaltungsübergabe;
12. Versicherungsrecht für Immobilienverwalter;
13. Vorschreibungen, Abrechnungen und Berechnungen nach den gesetzlichen, insbesondere wohnrechtlichen Bestimmungen.

§ 7. Die Erledigung der schriftlichen Arbeiten gemäß § 6 muss vom Prüfling in zwei Stunden erwartet werden können. Die schriftliche Prüfung ist nach 2,5 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. Die mündliche Prüfung für den Immobilienverwalter umfasst die für die selbstständige Ausübung des Gewerbes der Immobilienverwalter 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.

§ 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 30 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

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

III. Erwägungen:

Der Beschwerde war aus nachfolgenden Gründen keine Folge zu geben:

Gem § 373d Abs 1 GewO 1994 ist eine vom Antragsteller erworbene und nachgewiesene Berufsqualifikation mit dem Befähigungsnachweis des betreffenden Gewerbes oder der betreffenden oder der betreffenden Tätigkeit des Gewerbes nach der Richtlinie 2005/36/EG gleichzuhalten, sofern die Berufsqualifikation dem Befähigungsnachweis „äquivalent“ ist und keine Ausschlussgründe gem § 13 GewO 1994 vorliegen.

Aus den Feststellungen ergibt sich, dass derartigen Ausschlussgründe gem § 13 GewO 1994 nicht vorliegen, weshalb die Frage der Äquivalents der vom Beschwerdeführer nachgewiesenen Berufsqualifikation zu beantworten ist.

Die Prüfung der Äquivalents der Berufsqualifikation mit dem inländischen Befähigungsnachweis erfolgt durch einen inhaltlichen Vergleich in Bezug auf das konkrete Gewerbe. Welche Voraussetzungen für die Erbringung eines Befähigungsnachweises nach der GewO 1994 jeweils bestehen, ergibt sich aus den §§ 16ff GewO 1994 und den auf dieser Grundlage erlassenen Zugangsverordnungen und Prüfungsordnungen (vgl Wutscher in Ennöckl/Raschauer/Wessely, GewO-Kommentar, RN 3 zu § 373d). § 373d GewO 1994 ist jedenfalls auf das Gewerbe der Immobilienreuhänder anzuwenden.

Im angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde ausgesprochen, dass die vom Antragsteller in der Bundesrepublik Deutschland erworbene und nachgewiesene Berufsqualifikation mit den vorgeschriebenen Befähigungsnachweis für das Gewerbe „Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienverwalter, eingeschränkt auf die Verwaltung von Eigentumswohnungen“ gem § 94 Z 35 GewO 1994 unter der Bedingung gleichgehalten wird, dass der Beschwerdeführer die Eignungsprüfung Modul 2 „fachlich mündliche Prüfung für Immobilienverwalter“ gem § 9 iVm § 6 der Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilienreuhänder eingeschränkt auf Immobilienverwalter (Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung) erfolgreich ablegt.

Gem § 373d Abs 5 GewO 1994 ist die Gleichhaltung unter der Bedingung einer Anpassung in Form eines Anpassungslehrganges oder einer Eignungsprüfung auszusprechen, wenn auf diese Weise die Äquivalents, die nicht

vorliegt, erreicht werden kann. Zunächst ist zu prüfen, ob der Gleichhaltungswerber während seiner Berufserfahrung Kenntnisse erworben hat, die die Unterschiede in der Ausbildung gem § 373d Abs 4 Z 2 und Z 3 ganz oder teilweise abdecken.

Nach dem eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers ergibt sich, dass er Kenntnisse des österreichischen Rechts in Bezug auf das AGBG, das MRG, das WEG nicht hatte, jedoch die Bestimmungen des AGBG und des WEG den deutschen Regelungen als ähnlich ansah, die Regelungen des MRG jedoch anders als in Deutschland ist und nach Ansicht des Beschwerdeführers aufgrund der Geschichte umfangreich und nicht durch bloßes Lesens des Gesetzestextes zu verinnerlichen ist.

Nach § 373d Abs 7 GewO 1994 kann als Inhalt einer vorzuschreibenden Eignungsprüfung auch die Ablegung bestimmter, in Verordnungen aufgrund der GewO 1994 geregelter Befähigungsprüfungen und Meisterprüfungen oder von Teilen von diesen vorgesehen werden.

Gem § 373d Abs 8 GewO 1994 kann die Gewerbebehörde eine konkrete Ausgleichsmaßnahme vorschreiben, wenn die Ausübung des betreffenden Berufes eine genaue Kenntnis des österreichischen Rechts verlangt, was bei Immobilienmaklern jedenfalls der Fall ist (vgl Wutscher in Ennöckl/Raschauer/Wessely, GewO-Kommentar, RN 13 zu § 373d).

Im gegenständlichen Fall hat sohin die belangte Behörde prinzipiell zu Recht eine konkrete Ausgleichsmaßnahme, nämlich die Eignungsprüfung Modul 2 „fachlich mündliche Prüfung für Immobilienverwalter“ gem § 9 iVm § 6 der Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung vorgeschrieben.

Wenn der Beschwerdeführer nunmehr ausführt, dass es ihm nicht zumutbar sei, die Bestimmungen des MRG im Detail zu lernen und eine Prüfung abzulegen, zumal feststehe, dass er das MRG betreffende Tätigkeiten nicht ausüben werde, so ist dazu Folgendes festzuhalten:

Der Aufgabenkreis eines Immobilienverwalters erfasst vor allem die ordnungsgemäße Instandhaltung (insbesondere für einen ordnungsgemäßen baulichen Zustand) der ihm zur Verwaltung übertragenen Häuser zu sorgen, Verhandlungen mit Mietern zB über eine allfällige Bedeckung der Kosten für Reparaturen zu führen, Miet- oder Pachtverträge im Namen des Liegenschaftseigentümers abzuschließen, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen, Regelungen bezüglich der ungehinderten Benützung der Parkplätze von Eigentümern und Mietern herbeizuführen und Eigentümer- und Mieterversammlungen abzuhalten und ähnliches (vgl Grabler/Stolzlechner/Wendl, GewO, dritte Auflage RN 13 zu § 117). Immobilienverwalter sind auch zum Inkasso des Mietzinses berechtigt (vgl Grabler/Stolzlechner/Wendl, GewO, dritte Auflage RN 16 zu § 117). Im Rahmen der Geschäftsbesorgungspflicht obliegt es einem Immobilienverwalter auch, möglichst vor Erträge (insbesondere Mietzinse) aus einer Liegenschaft zu erzielen (vgl Kothbauer, zu den Pflichten des Immobilienverwalters bei rechtsgeschäftlicher Beendigung des Verwalterverhältnisses, wobl 2009, 139).

Die eigentliche Aufgabe eines Immobilienverwalters ist die treuhändige und optimale Bewirtschaftung des ihm anvertrauten Immobilienvermögens. Werte müssen dabei erhalten, gesichert und im besten Fall gesteigert werden und können demnach Miet- und Eigentumsobjekte verwaltet werden, wobei der Verwalter Dienstleister für den Bewohner und die Gemeinschaft bzw den Eigentümer der Liegenschaft ist (vgl Embacher, Qualitätsaspekte in der Immobilienverwaltung, Immolex 2014, 314).

Aus dieser Verpflichtung ergibt sich, dass ein Immobilienverwalter auch für eine möglichst rasche Vermietung einer leerstehenden Wohnung Sorge zu tragen hat.

Verträge zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter haben Schutzwirkungen zu Gunsten der Miete von Wohnungseigentumsobjekten (vgl Pittl/Niedrist, Interessenwahrungspflicht und Weisungsgebundenheit des Wohnungseigentums-Verwalters, in Festschrift Martin Binder, 131).

Aus allen dem ergibt sich, dass ein Immobilienverwalter auch bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen mit dem MRG in Kontakt kommen kann und diese gesetzlichen Bestimmungen in weiterer Folge zu beachten hat.

Der Beschwerdeführer hat ausgeführt, dass er in X 20 Eigentumswohnungen und in W 29 Eigentumswohnungen verwalte und dort nichts vermietet sei und es aus den örtlichen Gegebenheiten heraus nicht möglich sei, dass bei den Wohnanlagen etwas vermietet werden würde.

Diese Ansicht des Beschwerdeführers kann bestenfalls für die Vergangenheit Gültigkeit haben und kann der Beschwerdeführer nicht vorhersagen, ob bei den insgesamt 49 Eigentumswohnungen in Zukunft nicht doch ein Eigentümer seine Wohnung vermieten wird. Es kann keinesfalls davon ausgegangen werden, dass der bestehende Zustand, wonach sämtliche 49 Eigentumswohnungen von den jeweiligen Eigentümern ausschließlich für Wohnzwecke in Zukunft genutzt werden.

Schon hieraus wird deutlich, dass auch die Kenntnis des MRG jedenfalls notwendig ist.

Überdies ist festzuhalten, dass auch das WEG mehrfach auf Bestimmungen des MRG verweist (zB hinsichtlich der ordentlichen Verwaltung in § 28 Abs 1 Z 1 WEG oder hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen gem§ 32 Abs 1 WEG aber auch in den Bestimmungen über das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren in § 52 Abs 2 und 3 WEG), sodass auch diesbezüglich die Kenntnis des MRG jedenfalls notwendig ist.

Ganz allgemein kann im Übrigen ausgeführt werden, dass aufgrund der Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung festzustellen ist, dass Immobilienverwalter die Kenntnis der berufsspezifischen Fächer für Immobilienverwalter für eine positive Ablegung der Prüfung voraussetzt. Dabei nimmt § 6 der Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung in Z 13 ausdrücklich auf „Vorschreibungen, Abrechnung und Berechnungen nach den gesetzlichen, insbesondere wohnrechtlichen Bestimmungen“ in Bezug. § 4 Z 14 der Immobilienverwalter-Befähigungsprüfungsordnung bezieht das MRG ausdrücklich in den Begriff Wohnrecht mit ein. Als berufsspezifisch relevantes Fach wird überdies in § 6 Z 7 der genannten Verordnung auch „Mietzinsänderungen einschließlich Schriftverkehr, Anträge und Schriftsätze“ und in Z 11 „Namen und Veranlassungen im Zuge der Verwaltungsübernahme und Verwaltungsübergabe“ angeführt. Auch diese Fächer stehen mit dem MRG im Zusammenhang.

Aus all dem ergibt sich, dass dem Ordnungsgeber die Kenntnis des MRG für eine positive Prüfungsbeurteilung in mehrfacher Hinsicht wichtig erscheint.

Da die wohnrechtlichen Gesetze – wie zuvor gezeigt – miteinander verflochten sind, ist es auch notwendig, Kenntnisse im gesamten Wohnrecht aufzuweisen, wenn die Prüfung zum Immobilienverwalter positiv abgeschlossen werden soll.

Aufgrund dessen, dass Kenntnisse im gesamten Wohnrecht verlangt werden, ist es auch nicht möglich, die Kenntnis einzelner Gesetze, wie beispielsweise des MRG, aus dem Prüfungsumfang auszunehmen. Der Ordnungsgeber stellt bewusst auf den Begriff Wohnrecht ab und nennt in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich das MRG, sodass dessen Kenntnis im Zuge der Prüfung jedenfalls gefordert ist.

Sofern der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde ausführt, dass in § 19 WEG die Möglichkeit eingeräumt sei, dass sich eine Eigentümergemeinschaft selbst verwaltet, also aus ihren Reihen einen Verwalter wählt, der unter Umständen ohne jeglichen beruflichen Hintergrund diese Tätigkeit ausübe und demnach nicht nur Immobilienverwalter nach § 225 GewO eine Verwaltungstätigkeit ausüben könnten, ist darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch in dem Fall, als ein Wohnungseigentümer im Auftrag anderer Wohnungseigentümer die Liegenschaft gewerbsmäßig verwaltet, dieser zu den anderen Wohnungseigentümern in keinen anderen Rechtsverhältnis als eine Person steht, die nicht Wohnungseigentümer ist und somit diese Tätigkeit daher einer Gewerbeberechtigung der Immobilienverwalter bedarf (vgl VwSlg 9023A/1976).

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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.

Im Übrigen wird auf die vorzitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof,

Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es 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.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Rosenkranz

(Richter)

Schlagworte

EWG-Gleichhaltung; Immobilienverwalter; Einschränkung auf Eigentumswohnungen; Eignungsprüfung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2018:LVwG.2016.27.0631.4

Zuletzt aktualisiert am

04.04.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at