

# TE Lvwg Erkenntnis 2024/9/25 LVwG-2024/34/2051-16

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2024

## Entscheidungsdatum

25.09.2024

## Index

50/01 Gewerbeordnung

## Norm

GewO 1994 §16

GewO 1994 §18

GewO 1994 §19

GewO 1994 §94 Z35

GewO 1994 §39 Abs4 erster Satz

GewO 1994 §345

ImmobilientreuhänderV 2003

1. GewO 1994 § 16 heute
2. GewO 1994 § 16 gültig ab 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
3. GewO 1994 § 16 gültig von 01.08.2002 bis 29.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
4. GewO 1994 § 16 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
5. GewO 1994 § 16 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
6. GewO 1994 § 16 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1996
1. GewO 1994 § 18 heute
2. GewO 1994 § 18 gültig ab 14.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
3. GewO 1994 § 18 gültig von 27.02.2008 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
4. GewO 1994 § 18 gültig von 01.08.2002 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
5. GewO 1994 § 18 gültig von 01.01.1998 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 30/1998
6. GewO 1994 § 18 gültig von 01.07.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
7. GewO 1994 § 18 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997
1. GewO 1994 § 19 heute
2. GewO 1994 § 19 gültig ab 22.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2020
3. GewO 1994 § 19 gültig von 14.09.2012 bis 21.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
4. GewO 1994 § 19 gültig von 01.08.2002 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
5. GewO 1994 § 19 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
6. GewO 1994 § 19 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997

1. GewO 1994 § 94 heute
2. GewO 1994 § 94 gültig ab 17.10.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
3. GewO 1994 § 94 gültig von 29.03.2016 bis 16.10.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2015
4. GewO 1994 § 94 gültig von 28.12.2013 bis 28.03.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 212/2013
5. GewO 1994 § 94 gültig von 14.09.2012 bis 27.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
6. GewO 1994 § 94 gültig von 01.09.2012 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2011
7. GewO 1994 § 94 gültig von 19.08.2010 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 66/2010
8. GewO 1994 § 94 gültig von 01.01.2010 bis 18.08.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2009
9. GewO 1994 § 94 gültig von 27.02.2008 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
10. GewO 1994 § 94 gültig von 01.01.2007 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2006
11. GewO 1994 § 94 gültig von 15.01.2005 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
12. GewO 1994 § 94 gültig von 01.08.2002 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
13. GewO 1994 § 94 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
14. GewO 1994 § 94 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
15. GewO 1994 § 94 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1996

1. GewO 1994 § 39 heute
2. GewO 1994 § 39 gültig ab 01.01.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2018
3. GewO 1994 § 39 gültig von 14.09.2012 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
4. GewO 1994 § 39 gültig von 27.02.2008 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
5. GewO 1994 § 39 gültig von 01.08.2002 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
6. GewO 1994 § 39 gültig von 11.08.2000 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2000
7. GewO 1994 § 39 gültig von 01.01.1998 bis 10.08.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
8. GewO 1994 § 39 gültig von 01.07.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
9. GewO 1994 § 39 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
10. GewO 1994 § 39 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1996

1. GewO 1994 § 345 heute
2. GewO 1994 § 345 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 130/2024
3. GewO 1994 § 345 gültig von 18.07.2017 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2017
4. GewO 1994 § 345 gültig von 27.03.2015 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2015
5. GewO 1994 § 345 gültig von 29.05.2013 bis 26.03.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
6. GewO 1994 § 345 gültig von 27.02.2008 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
7. GewO 1994 § 345 gültig von 01.01.2007 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2006
8. GewO 1994 § 345 gültig von 30.11.2004 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
9. GewO 1994 § 345 gültig von 01.08.2002 bis 29.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
10. GewO 1994 § 345 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
11. GewO 1994 § 345 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
12. GewO 1994 § 345 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1996

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seine Richterin MMaga Dr.in Besler über die Beschwerde des AA, geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* Z, Adresse 1, vertreten durch RA BB in \*\*\*\* Y, Adresse 2, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom 15.7.2024, \*\*\*, betreffend Feststellung der individuellen Befähigung gemäß § 19 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) (Spruchpunkt I)) und Untersagung der Bestellung eines gewerberechtl. Geschäftsführers gemäß § 345 Abs 5 GewO 1994 (Spruchpunkt II)), nach Abhaltung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17.9.2024, Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seine Richterin MMag.a Dr.in Besler über die Beschwerde des AA, geboren am römisch XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* Z, Adresse 1, vertreten durch RA BB in \*\*\*\* Y, Adresse 2, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vom 15.7.2024, \*\*\*, betreffend Feststellung der individuellen Befähigung gemäß Paragraph 19, Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) (Spruchpunkt römisch eins)) und Untersagung der Bestellung eines gewerberechtl. Geschäftsführers gemäß Paragraph 345, Absatz 5, GewO 1994 (Spruchpunkt römisch II)), nach Abhaltung einer öffentlichen mündlichen

Verhandlung am 17.9.2024,

zu Recht:

A. Feststellung der individuellen Befähigung gemäß § 19 GewO 1994 (Spruchpunkt I) angefochtener Bescheid):

1. Der Beschwerde wird Folge gegeben und Spruchpunkt I) des angefochtenen Bescheides ersatzlos behoben.
2. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

B . Untersagung der Bestellung eines gewerberechtlchen Geschäftsführers gemäß § 345 Abs 5 GewO 1994 (Spruchpunkt II) angefochtener Bescheid):

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:

Es wird gemäß § 345 Abs 5 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194/1994 in der Fassung BGBl I Nr 96/2017, festgestellt, dass der von AA, geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* Z, Adresse 1, für das von ihm am Standort in \*\*\*\* W, Adresse 3, ausgeübte reglementierte Gewerbe (vgl § 94 Z 35 GewO 1994) „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“, (GISA-Zahl: \*\*\*) bestellte gewerberechtliche Geschäftsführer CC, geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* V, Adresse 4, die Voraussetzungen zur Bestellung zum gewerberechtlchen Geschäftsführer mangels eines Befähigungsnachweises nicht erfüllt und die Bestellung des CC zum gewerberechtlchen Geschäftsführer untersagt. Es wird gemäß Paragraph 345, Absatz 5, Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), Bundesgesetzblatt Nr 194 aus 1994, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 96 aus 2017,, festgestellt, dass der von AA, geboren am römisch XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* Z, Adresse 1, für das von ihm am Standort in \*\*\*\* W, Adresse 3, ausgeübte reglementierte Gewerbe vergleiche Paragraph 94, Ziffer 35, GewO 1994) „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“, (GISA-Zahl: \*\*\*) bestellte gewerberechtliche Geschäftsführer CC, geboren am römisch XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* römisch fünf, Adresse 4, die Voraussetzungen zur Bestellung zum gewerberechtlchen Geschäftsführer mangels eines Befähigungsnachweises nicht erfüllt und die Bestellung des CC zum gewerberechtlchen Geschäftsführer untersagt.

2. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

#### E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der österreichische Beschwerdeführer betreibt seit dem 1.10.2022 das Einzelunternehmen mit dem Unternehmensnamen „DD“ (\*\*\*) an der Adresse in \*\*\*\* W, Adresse 3.

Im Zeitraum vom 18.10.2022 bis zum 24.7.2024 war er an diesem Standort zur Ausübung des reglementierten Gewerbes (vgl § 94 Z 35 GewO 1994) „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“, berechtigt (GISA-Zahl: \*\*\*). Im Zeitraum vom 18.10.2022 bis zum 24.7.2024 war er an diesem Standort zur Ausübung des reglementierten Gewerbes vergleiche Paragraph 94, Ziffer 35, GewO 1994) „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“, berechtigt (GISA-Zahl: \*\*\*)).

Da der von ihm bestellte gewerberechtliche Geschäftsführer mit 23.1.2024 ausschied, bestellte der Beschwerdeführer den deutschen Staatsangehörigen CC (im Folgenden: Beteiligten), geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* V, Adresse 4, zum gewerberechtlchen Geschäftsführer. Er zeigte der belangten Behörde dessen Bestellung am 15.3.2024 gemäß § 39 Abs 4 erster Satz GewO 1994 an. Da der von ihm bestellte gewerberechtliche Geschäftsführer mit 23.1.2024 ausschied, bestellte der Beschwerdeführer den deutschen Staatsangehörigen CC (im Folgenden: Beteiligten), geboren am römisch XX.XX.XXXX, wohnhaft in \*\*\*\* römisch fünf, Adresse 4, zum gewerberechtlchen Geschäftsführer. Er zeigte der belangten Behörde dessen Bestellung am 15.3.2024 gemäß Paragraph 39, Absatz 4, erster Satz GewO 1994 an.

In Spruchpunkt I) des angefochtenen Bescheides vom 15.7.2024 stellte die belangte Behörde gemäß § 19 GewO 1994, BGBl Nr 194/1994 in der Fassung BGBl I Nr 65/2020, fest, dass für den Beteiligten die individuelle Befähigung zur Ausübung des reglementierten Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“ nicht vorliege. In Spruchpunkt

römisch eins) des angefochtenen Bescheides vom 15.7.2024 stellte die belangte Behörde gemäß Paragraph 19, GewO 1994, Bundesgesetzblatt Nr 194 aus 1994, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 65 aus 2020,, fest, dass für den Beteiligten die individuelle Befähigung zur Ausübung des reglementierten Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung" nicht vorliege.

In Spruchpunkt II) dieses Bescheides „verweigerte“ die belangte Behörde gemäß „§ 39 Abs. 2 und 4 sowie §§ 339 Abs 3 Z 2 und § 341 GewO 1994“ die Bestellung des Beteiligten als gewerberechtlicher Geschäftsführer des Beschwerdeführers für die Ausübung des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung", am in Rede stehenden Standort weil „die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bestellung nicht“ vorlägen. In Spruchpunkt römisch II) dieses Bescheides „verweigerte“ die belangte Behörde gemäß „§ 39 Absatz 2 und 4 sowie Paragraphen 339, Absatz 3, Ziffer 2 und Paragraph 341, GewO 1994“ die Bestellung des Beteiligten als gewerberechtlicher Geschäftsführer des Beschwerdeführers für die Ausübung des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung", am in Rede stehenden Standort weil „die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bestellung nicht“ vorlägen.

Dagegen richtet sich die rechtzeitige und zulässige Beschwerde des Beschwerdeführers an das Landesverwaltungsgericht Tirol (LVwG) mit dem Antrag auf Feststellung, dass der Beteiligte die Voraussetzungen zur Bestellung zum gewerberechtlichen Geschäftsführer erfüllt und die Bestellung des Beteiligten in das Gewerberegister einzutragen ist. Der vom Beschwerdeführer zum gewerberechtlichen Geschäftsführer bestellte Beteiligte sei ein deutscher Staatsangehöriger, der das in Rede stehende Gewerbe in Deutschland seit zumindest 2010 ausübe. Der angefochtene Bescheid verletze daher Grundfreiheiten der Europäischen Union.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in die Geschäftsführeranzeige, datiert mit 12.3.2024, die Erklärung betreffend Gewerbeausschlussgründe, datiert mit 12.3.2024, die Erklärung über die Geschäftsführerbestellung sowie Art und Umfang der Tätigkeit als Geschäftsführer, datiert mit 12.3.2024, den Auszug aus dem Zentralen Melderegister, datiert mit 19.3.2024, die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister nach § 150 Abs 1 Satz 1 deutsche Gewerbeordnung („keine Eintragung“), das Führungszeugnis des deutschen Bundesamtes für Justiz, datiert mit 21.11.2022 (2 Eintragungen), die Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach § 34c deutsche Gewerbeordnung, datiert mit 27.11.2003, die Bestätigung über die Anmeldung bei der Österreichischen Gesundheitskasse in Tirol (Beschäftigung ab 30.1.2024), die Bestätigung eines Steuerberaters vom 9.4.2024, dass der Beteiligte beim Beschwerdeführer mit 20 Stunden angestellt ist, die Mitteilung über die Eintragung der EE GmbH im Handelsregister B U, datiert mit 29.11.2018, die Mitteilung über die Eintragung der FF GmbH im Handelsregister B U, datiert mit 12.4.2006, die Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die GG GmbH, datiert mit 8.10.2010, die Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die JJ GmbH, datiert mit 3.3.2015, das Gutachten der KK, Fachgruppe MM, datiert mit 17.6.2024, die Mitteilung des Beschwerdeführers vom 8.7.2024 samt Wirtschaftsdiplom der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie U, datiert mit 23.3.1999, den angefochtenen Bescheid, die Beschwerde, den Auszug aus dem Gewerbeinformationssystem T zur GISA-Zahl: \*\*\* , datiert mit 12.8.2024 (vgl OZ 3), die Mitteilungen des Beschwerdeführers vom 12.8.2024 (vgl OZ 4 und 5), den Auszug aus dem Unternehmensregister, datiert mit 22.8.2024 (vgl OZ 7), die Mitteilung der belangten Behörde vom 16.9.2024 (vgl OZ 11), das Gutachten der KK, Fachgruppe MM, vom 16.9.2024 (vgl OZ 12) und den Auszug aus dem Zentralen Melderegister und dem Verwaltungsstrafregister, beide datiert mit 17.9.2024 (vgl OZ 14) sowie Einvernahme des Beteiligten im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17.9.2024 (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15). Die belangte Behörde blieb der Verhandlung fern (vgl OZ 15). Der Beschwerdeführer-Vertreter verzichtete auf die Einvernahme der Vertreterin der KK, Fachgruppe MM, (vgl OZ 15 S 2) und des Beschwerdeführers (vgl OZ 15 S 9). Das LVwG nahm alle angebotenen Beweise auf (vgl OZ 15 S 9). Der Beschwerdeführer-Vertreter verzichtete auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmte einer schriftlichen Erledigung zu (vgl OZ 15 S 9). Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in die Geschäftsführeranzeige, datiert mit 12.3.2024, die Erklärung betreffend Gewerbeausschlussgründe, datiert mit 12.3.2024, die Erklärung über die Geschäftsführerbestellung sowie Art und Umfang der Tätigkeit als Geschäftsführer, datiert mit 12.3.2024, den Auszug aus dem Zentralen Melderegister, datiert mit 19.3.2024, die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister nach Paragraph 150, Absatz eins, Satz 1 deutsche Gewerbeordnung („keine Eintragung“), das Führungszeugnis des deutschen Bundesamtes für Justiz, datiert mit

21.11.2022 (2 Eintragungen), die Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach Paragraph 34 c, deutsche Gewerbeordnung, datiert mit 27.11.2003, die Bestätigung über die Anmeldung bei der Österreichischen Gesundheitskasse in Tirol (Beschäftigung ab 30.1.2024), die Bestätigung eines Steuerberaters vom 9.4.2024, dass der Beteiligte beim Beschwerdeführer mit 20 Stunden angestellt ist, die Mitteilung über die Eintragung der EE GmbH im Handelsregister B U, datiert mit 29.11.2018, die Mitteilung über die Eintragung der FF GmbH im Handelsregister B U, datiert mit 12.4.2006, die Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die GG GmbH, datiert mit 8.10.2010, die Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die JJ GmbH, datiert mit 3.3.2015, das Gutachten der KK, Fachgruppe MM, datiert mit 17.6.2024, die Mitteilung des Beschwerdeführers vom 8.7.2024 samt Wirtschaftsdiplom der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie U, datiert mit 23.3.1999, den angefochtenen Bescheid, die Beschwerde, den Auszug aus dem Gewerbeinformationssystem T zur GISA-Zahl: \*\*\* , datiert mit 12.8.2024 vergleiche OZ 3), die Mitteilungen des Beschwerdeführers vom 12.8.2024 vergleiche OZ 4 und 5), den Auszug aus dem Unternehmensregister, datiert mit 22.8.2024 vergleiche OZ 7), die Mitteilung der belangten Behörde vom 16.9.2024 vergleiche OZ 11), das Gutachten der KK, Fachgruppe MM, vom 16.9.2024 vergleiche OZ 12) und den Auszug aus dem Zentralen Melderegister und dem Verwaltungsstrafregister, beide datiert mit 17.9.2024 vergleiche OZ 14) sowie Einvernahme des Beteiligten im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17.9.2024 vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15). Die belangte Behörde blieb der Verhandlung fern vergleiche OZ 15). Der Beschwerdeführer-Vertreter verzichtete auf die Einvernahme der Vertreterin der KK, Fachgruppe MM, vergleiche OZ 15 S 2) und des Beschwerdeführers vergleiche OZ 15 S 9). Das LVwG nahm alle angebotenen Beweise auf vergleiche OZ 15 S 9). Der Beschwerdeführer-Vertreter verzichtete auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmte einer schriftlichen Erledigung zu vergleiche OZ 15 S 9).

#### I. Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer legte die in Rede stehende Gewerbeberechtigung zurück, weil die belangte Behörde ihm die Bestellung des Beteiligten zum gewerberechtlichen Geschäftsführer mit dem angefochtenen Bescheid untersagt hatte. Die belangte Behörde trug den 24.7.2024 als Datum der Endigung der Gewerbeberechtigung ins Gewerbeinformationssystem T (GISA) ein (Einsicht ins GISA zur GISA-Zahl: \*\*\*, unstrittig).

Sobald das LVwG feststellt, dass der Beteiligte entgegen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde die Voraussetzungen der GewO 1994 für die Bestellung zum gewerberechtlichen Geschäftsführer erfüllt, beabsichtigt der Beschwerdeführer, das reglementierte Gewerbe (vgl § 94 Z 35 GewO 1994) „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“, an der Adresse in \*\*\*\* W, Adresse 3, neu anzumelden und wieder aufzunehmen (unstrittig, vgl OZ 4, 5). Sobald das LVwG feststellt, dass der Beteiligte entgegen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde die Voraussetzungen der GewO 1994 für die Bestellung zum gewerberechtlichen Geschäftsführer erfüllt, beabsichtigt der Beschwerdeführer, das reglementierte Gewerbe vergleiche Paragraph 94, Ziffer 35, GewO 1994) „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“, an der Adresse in \*\*\*\* W, Adresse 3, neu anzumelden und wieder aufzunehmen (unstrittig, vergleiche OZ 4, 5).

Der am XX.XX.XXXX geborene Beteiligte ist deutscher Staatsangehöriger (unstrittig). Der am römisch XX.XX.XXXX geborene Beteiligte ist deutscher Staatsangehöriger (unstrittig).

Nach den vorgelegten und im Akt enthaltenen Belegen ist der Beteiligte unbescholten (unstrittig).

Der Beteiligte absolvierte in Deutschland eine Wirtschaftsschule. Ein Abitur erlangte er nicht (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8, ein Beleg wurde nicht vorgelegt). Der Beteiligte absolvierte in Deutschland eine Wirtschaftsschule. Ein Abitur erlangte er nicht vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8, ein Beleg wurde nicht vorgelegt).

Der Beteiligte machte eine Ausbildung zum Rückversicherungsmanager und arbeitete 17 Jahre lang bei der U LL. Dort war er im Bereich Risiko- und Naturgefahrenmanagement tätig, machte Baubegleitungen und beschäftigte sich mit Bausicherheit und Feuerschutzsicherheit (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8, ein Beleg wurde nicht vorgelegt). Der Beteiligte machte eine Ausbildung zum Rückversicherungsmanager und arbeitete 17 Jahre lang bei der U LL. Dort war er im Bereich Risiko- und Naturgefahrenmanagement tätig, machte Baubegleitungen und beschäftigte sich mit Bausicherheit und Feuerschutzsicherheit vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8, ein Beleg wurde nicht vorgelegt).

Er studierte berufsbegleitend an der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie U, wo er am 23.3.1999 ein

Wirtschaftsdiplom erwarb (unstrittig; Wirtschaftsdiplom der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie U vom 23.3.1999, Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8).

Der Beteiligte machte sich im Jahr 2002 in der Versicherungs- und Immobilienvermittlung selbstständig. Seitdem ist er im Immobilienverkauf tätig. Er baute eine Aktiengesellschaft auf, mit der er Immobilien auch sanierte, baute und erweiterte (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 6, Belege wurden nicht vorgelegt). Der Beteiligte machte sich im Jahr 2002 in der Versicherungs- und Immobilienvermittlung selbstständig. Seitdem ist er im Immobilienverkauf tätig. Er baute eine Aktiengesellschaft auf, mit der er Immobilien auch sanierte, baute und erweiterte vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 6, Belege wurden nicht vorgelegt).

Der Beteiligte verfügt seit dem 27.11.2003 über die Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach § 34c der deutschen Gewerbeordnung (unstrittig, Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach § 34c deutsche Gewerbeordnung, datiert mit 27.11.2003). Zur Erlangung einer Erlaubnis gemäß § 34c der deutschen Gewerbeordnung ist eine Befähigungsprüfung bzw ein Befähigungsnachweis nicht erforderlich (unstrittig, Gutachten der KK, Fachgruppe MM, datiert mit 17.6.2024). Der Beteiligte legte weder in Österreich noch in Deutschland eine Befähigungsprüfung ab (unstrittig, vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 5). Der Beteiligte verfügt seit dem 27.11.2003 über die Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach Paragraph 34 c, der deutschen Gewerbeordnung (unstrittig, Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach Paragraph 34 c, deutsche Gewerbeordnung, datiert mit 27.11.2003). Zur Erlangung einer Erlaubnis gemäß Paragraph 34 c, der deutschen Gewerbeordnung ist eine Befähigungsprüfung bzw ein Befähigungsnachweis nicht erforderlich (unstrittig, Gutachten der KK, Fachgruppe MM, datiert mit 17.6.2024). Der Beteiligte legte weder in Österreich noch in Deutschland eine Befähigungsprüfung ab (unstrittig, vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 5).

Der Beteiligte war ab dem Jahr 2006 Geschäftsführer der GG GmbH. Der Gegenstand dieses Unternehmens war die „Vermittlung und Beratung von Versicherungen und Bausparverträgen, Finanzierungen, Kreditvermittlung, Leasingvermittlung, Giro- und Sparkonten, Kapitalanlagen, Unternehmensbeteiligungen und Sachwertanlagen“. Ab dem Jahr 2010 übte der Beteiligte mit diesem Unternehmen zudem „Maklertätigkeiten gemäß § 34c und d“ der deutschen Gewerbeordnung aus (vgl Mitteilung vom 12.4.2006 über die Eintragung der FF GmbH im Handelsregister B U, Gewerbe-Ummeldung vom 8.10.2010 nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die GG GmbH). Der Beteiligte war ab dem Jahr 2006 Geschäftsführer der GG GmbH. Der Gegenstand dieses Unternehmens war die „Vermittlung und Beratung von Versicherungen und Bausparverträgen, Finanzierungen, Kreditvermittlung, Leasingvermittlung, Giro- und Sparkonten, Kapitalanlagen, Unternehmensbeteiligungen und Sachwertanlagen“. Ab dem Jahr 2010 übte der Beteiligte mit diesem Unternehmen zudem „Maklertätigkeiten gemäß Paragraph 34 c, und d“ der deutschen Gewerbeordnung aus vergleiche Mitteilung vom 12.4.2006 über die Eintragung der FF GmbH im Handelsregister B U, Gewerbe-Ummeldung vom 8.10.2010 nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die GG GmbH).

Im Jahr 2015 wurde der Name des Unternehmens von GG GmbH in JJ GmbH geändert. Der Beteiligte war deren Geschäftsführer. Der Gegenstand dieses Unternehmens war die „Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Immobilien nach § 34c GewO, Vermittlung des Abschlusses von Versicherungsverträgen als Versicherungsmakler, Unternehmensberatung insbesondere im Finanzwesen, Catering (Nahrungsmittelzubereitung) und Eventorganisation“ (vgl Gewerbe-Ummeldung vom 3.3.2015 nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die JJ GmbH). Im Jahr 2015 wurde der Name des Unternehmens von GG GmbH in JJ GmbH geändert. Der Beteiligte war deren Geschäftsführer. Der Gegenstand dieses Unternehmens war die „Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Immobilien nach Paragraph 34 c, GewO, Vermittlung des Abschlusses von Versicherungsverträgen als Versicherungsmakler, Unternehmensberatung insbesondere im Finanzwesen, Catering (Nahrungsmittelzubereitung) und Eventorganisation“ vergleiche Gewerbe-Ummeldung vom 3.3.2015 nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die JJ GmbH).

Im Jahr 2018 wurde der Name des Unternehmens von JJ GmbH in EE GmbH geändert. Der Beteiligte ist deren Geschäftsführer. Der Gegenstand dieses Unternehmens ist die „Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Immobilien, die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen, die Vermittlung des Abschlusses von Versicherungsverträgen als Versicherungsmakler, die Unternehmensberatung, insbesondere im Finanzwesen, sowie das Catering und die Eventorganisation“ (vgl Mitteilung vom 29.11.2018 über die Eintragung der EE GmbH im Handelsregister B U). Im Jahr 2018 wurde der Name des Unternehmens von JJ GmbH in EE GmbH geändert. Der Beteiligte ist deren Geschäftsführer. Der Gegenstand dieses Unternehmens ist die „Vermittlung des Abschlusses

von Verträgen über Immobilien, die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen, die Vermittlung des Abschlusses von Versicherungsverträgen als Versicherungsmakler, die Unternehmensberatung, insbesondere im Finanzwesen, sowie das Catering und die Eventorganisation“ vergleiche Mitteilung vom 29.11.2018 über die Eintragung der EE GmbH im Handelsregister B U).

Der Beteiligte verfügt seit dem 11.10.2019 über Wohnsitze in Österreich (\*\*\*\* V) und Deutschland und teilt seine Zeit etwa gleichmäßig zwischen beiden Ländern auf (unstrittig, vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 5 und 6). Der Beteiligte verfügt seit dem 11.10.2019 über Wohnsitze in Österreich (\*\*\*\* römisch fünf) und Deutschland und teilt seine Zeit etwa gleichmäßig zwischen beiden Ländern auf (unstrittig, vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 5 und 6).

Der Beteiligte war vom 30.1.2024 bis zum 24.7.2024 für zwanzig Wochenstunden im Unternehmen des Beschwerdeführers beschäftigt (unstrittig).

Zum Nachweis der individuellen Befähigung nach § 19 GewO 1994 legten der Beschwerdeführer und der Beteiligte das mit 23.3.1999 datierte Wirtschaftsdiplom der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie U, die mit 27.11.2003 datierte Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach § 34c der deutschen Gewerbeordnung, die mit 12.4.2006 datierte Mitteilung über die Eintragung der FF GmbH im Handelsregister B U, die mit 8.10.2010 datierte Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die GG GmbH, die mit 3.3.2015 datierte Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die JJ GmbH und die mit 29.11.2018 datierte Mitteilung über die Eintragung der EE GmbH im Handelsregister B U vor (unstrittig, vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 3 und 5). Zum Nachweis der individuellen Befähigung nach Paragraph 19, GewO 1994 legten der Beschwerdeführer und der Beteiligte das mit 23.3.1999 datierte Wirtschaftsdiplom der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie U, die mit 27.11.2003 datierte Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger und Baubetreuergewerbes nach Paragraph 34 c, der deutschen Gewerbeordnung, die mit 12.4.2006 datierte Mitteilung über die Eintragung der FF GmbH im Handelsregister B U, die mit 8.10.2010 datierte Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die GG GmbH, die mit 3.3.2015 datierte Gewerbe-Ummeldung nach der deutschen Gewerbeordnung betreffend die JJ GmbH und die mit 29.11.2018 datierte Mitteilung über die Eintragung der EE GmbH im Handelsregister B U vor (unstrittig, vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 3 und 5).

Der Beschwerdeführer und der Beteiligte legten keine Unterlagen vor, die eine Befähigungsprüfung für das in Rede stehende Gewerbe kompensieren könnten, zumal seine in Deutschland genossene Ausbildung die rechtlichen Aspekte des in Österreich geltenden Vertragsrechts, Grundverkehrsrechts, Zivilrechts, Gewerberechts, Standesrechts, etc nicht abdecken (vgl Gutachten der KK, Fachgruppe MM, vom 16.9.2024 in OZ 12). Der Beschwerdeführer und der Beteiligte legten keine Unterlagen vor, die eine Befähigungsprüfung für das in Rede stehende Gewerbe kompensieren könnten, zumal seine in Deutschland genossene Ausbildung die rechtlichen Aspekte des in Österreich geltenden Vertragsrechts, Grundverkehrsrechts, Zivilrechts, Gewerberechts, Standesrechts, etc nicht abdecken vergleiche Gutachten der KK, Fachgruppe MM, vom 16.9.2024 in OZ 12).

Der Beteiligte wusste in der Verhandlung am 17.9.2024 vor dem LVwG nicht, in welcher österreichischen Norm die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler (§ 117 Abs 2 GewO 1994 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr 48/2003) geregelt ist. Nach Vorhalt des § 6 der Immobilienmakler-Befähigungsprüfungsordnung behauptete er, er sei aufgrund seiner Berufserfahrung mit allen dort aufgelisteten Fächern vertraut. Ihm war über Nachfrage des LVwG jedoch fremd, welche Verfahrensarten die Tiroler Bauordnung 2022 kennt. Dem Beteiligten war nicht bekannt, was eine Betriebsanlage ist und welche Gewerbearten die GewO 1994 unterscheidet. Er wusste nicht, ob das Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“ den freien oder den reglementierten Gewerben zuzuordnen ist und kannte den Unterschied dieser zwei Gewerbearten nicht. Der Beteiligte verfügt weder über Kenntnisse in der Tiroler Bauordnung 2022 noch in der GewO 1994 (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 6 und 7). Der Beteiligte wusste in der Verhandlung am 17.9.2024 vor dem LVwG nicht, in welcher österreichischen Norm die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler (Paragraph 117, Absatz 2, GewO 1994 in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 48 aus 2003,) geregelt ist. Nach Vorhalt des Paragraph 6, der Immobilienmakler-Befähigungsprüfungsordnung behauptete er, er sei aufgrund seiner Berufserfahrung mit allen dort aufgelisteten Fächern vertraut. Ihm war über Nachfrage des LVwG jedoch fremd, welche Verfahrensarten die Tiroler Bauordnung 2022 kennt. Dem Beteiligten war nicht bekannt, was eine Betriebsanlage ist und welche Gewerbearten die GewO 1994

unterscheidet. Er wusste nicht, ob das Gewerbe „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ausgenommen Hypothekarkreditvermittlung“ den freien oder den reglementierten Gewerben zuzuordnen ist und kannte den Unterschied dieser zwei Gewerbearten nicht. Der Beteiligte verfügt weder über Kenntnisse in der Tiroler Bauordnung 2022 noch in der GewO 1994 (vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 6 und 7).

Das LVwG forderte den Beteiligten während der Verhandlung in Anwesenheit des Beschwerdeführer-Vertreters mehrfach auf, zusätzliche Belege als Nachweis seiner Befähigung vorzulegen. Der Beteiligte konnte keine Belege benennen und hatte keine Vorstellung davon, welche Unterlagen er noch vorlegen könnte (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15, S 5 und 9). Das LVwG forderte den Beteiligten während der Verhandlung in Anwesenheit des Beschwerdeführer-Vertreters mehrfach auf, zusätzliche Belege als Nachweis seiner Befähigung vorzulegen. Der Beteiligte konnte keine Belege benennen und hatte keine Vorstellung davon, welche Unterlagen er noch vorlegen könnte (vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15, S 5 und 9).

Verfahren zur Anerkennung gemäß § 373c GewO 1994 oder zur Gleichhaltung gemäß § 373d GewO 1994 wurden in gegenständlicher Angelegenheit bislang nicht angestrebt (unstrittig, vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8). Verfahren zur Anerkennung gemäß Paragraph 373 c, GewO 1994 oder zur Gleichhaltung gemäß Paragraph 373 d, GewO 1994 wurden in gegenständlicher Angelegenheit bislang nicht angestrebt (unstrittig, vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 8).

## II. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen stützen sich auf die in Klammer angeführten Urkunden und sind im Wesentlichen unstrittig.

Das LVwG holte ein ergänzendes Gutachten der KK ein (vgl OZ 12). Die Vertreterin der KK verfügte bei Erstattung dieses Gutachtens über alle vom Beschwerdeführer und dem Beteiligten vorgelegte Unterlagen. In der Verhandlung legte der Beteiligte keine zusätzlichen Unterlagen vor und war nicht in der Lage weitere Belege zum Beweis seiner Befähigung anzubieten (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 3, 5 und 9). Die Vertreterin der KK blieb der Verhandlung entschuldigt fern (vgl OZ 12). Der Beschwerdeführer-Vertreter verzichtete auf die Einvernahme der Vertreterin der belangten Behörde (vgl OZ 15 S 2) und ließ das Gutachten in OZ 12 unbestritten. Das LVwG holte ein ergänzendes Gutachten der KK ein (vergleiche OZ 12). Die Vertreterin der KK verfügte bei Erstattung dieses Gutachtens über alle vom Beschwerdeführer und dem Beteiligten vorgelegte Unterlagen. In der Verhandlung legte der Beteiligte keine zusätzlichen Unterlagen vor und war nicht in der Lage weitere Belege zum Beweis seiner Befähigung anzubieten (vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 3, 5 und 9). Die Vertreterin der KK blieb der Verhandlung entschuldigt fern (vergleiche OZ 12). Der Beschwerdeführer-Vertreter verzichtete auf die Einvernahme der Vertreterin der belangten Behörde (vergleiche OZ 15 S 2) und ließ das Gutachten in OZ 12 unbestritten.

Das LVwG konnte sich in der Verhandlung einen persönlichen Eindruck vom Beteiligten machen. Trotz seiner umfangreichen Berufserfahrung und des damit verbundenen Wissens bestätigten die Ergebnisse der gerichtlichen Befragung die Einschätzungen im Gutachten der KK (vgl OZ 12). Es zeigte sich, dass die in Deutschland absolvierte Ausbildung des Beteiligten die rechtlichen Aspekte des österreichischen Rechts nicht abdeckte. Der Beteiligte war in der Verhandlung nicht in der Lage, selbst grundlegende Fragen zur Tiroler Bauordnung 2022 und der Gewerbeordnung 1994 zu beantworten (vgl Verhandlungsschrift in OZ 15 S 6 und 7). Das LVwG konnte sich in der Verhandlung einen persönlichen Eindruck vom Beteiligten machen. Trotz seiner umfangreichen Berufserfahrung und des damit verbundenen Wissens bestätigten die Ergebnisse der gerichtlichen Befragung die Einschätzungen im Gutachten der KK (vergleiche OZ 12). Es zeigte sich, dass die in Deutschland absolvierte Ausbildung des Beteiligten die rechtlichen Aspekte des österreichischen Rechts nicht abdeckte. Der Beteiligte war in der Verhandlung nicht in der Lage, selbst grundlegende Fragen zur Tiroler Bauordnung 2022 und der Gewerbeordnung 1994 zu beantworten (vergleiche Verhandlungsschrift in OZ 15 S 6 und 7).

Die Feststellungen zur nicht ausreichenden Befähigung des Beteiligten basieren auf dem unbestrittenen Gutachten der KK in OZ 12 zu den von ihm vorgelegten Belegen sowie dem Eindruck, den der Beteiligte in der Verhandlung hinterließ, insbesondere durch die Befragung zu seinen Kenntnissen.

## III. Rechtslage:



1. § 16 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194/1994 in der Fassung BGBl I Nr 131/2004, lautet (auszugsweise) wie folgt: 1. Paragraph 16, Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), Bundesgesetzblatt Nr 194 aus 1994, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 131 aus 2004,, lautet (auszugsweise) wie folgt:

„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. [...] Paragraph 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 (Paragraph 39,) zu bestellen. [...]

(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.

[...]

(4) Ausländische Prüfungszeugnisse über die Befähigung für einen einem reglementierten Gewerbe entsprechenden Beruf sind den österreichischen Prüfungszeugnissen für ein reglementiertes Gewerbe

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)