

# TE Lvwg Erkenntnis 2024/11/4 LVwG- 2024/32/2194-8

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.11.2024

## Entscheidungsdatum

04.11.2024

## Index

50/01 Gewerbeordnung

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

GewO 1994 §1 Abs4

GewO 1994 §366 Abs1 Z1

VStG §45 Abs1 Z4

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

1. GewO 1994 § 366 heute
2. GewO 1994 § 366 gültig ab 28.04.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 204/2022
3. GewO 1994 § 366 gültig von 01.10.2018 bis 27.04.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 45/2018
4. GewO 1994 § 366 gültig von 01.05.2018 bis 30.09.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
5. GewO 1994 § 366 gültig von 29.03.2016 bis 30.04.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2015
6. GewO 1994 § 366 gültig von 10.07.2015 bis 28.03.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 81/2015
7. GewO 1994 § 366 gültig von 27.03.2015 bis 09.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2015
8. GewO 1994 § 366 gültig von 14.09.2012 bis 26.03.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
9. GewO 1994 § 366 gültig von 19.08.2010 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 66/2010
10. GewO 1994 § 366 gültig von 16.06.2010 bis 18.08.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 39/2010
11. GewO 1994 § 366 gültig von 27.02.2008 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
12. GewO 1994 § 366 gültig von 15.01.2005 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
13. GewO 1994 § 366 gültig von 01.12.2004 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
14. GewO 1994 § 366 gültig von 01.01.2002 bis 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 136/2001
15. GewO 1994 § 366 gültig von 01.09.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2000
16. GewO 1994 § 366 gültig von 11.08.2000 bis 31.08.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2000
17. GewO 1994 § 366 gültig von 19.03.1994 bis 10.08.2000

1. VStG § 45 heute
2. VStG § 45 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VStG § 45 gültig von 01.07.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VStG § 45 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.2013

## Text

### IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Ing. Mag. Peinstingl über die Beschwerde vom 07.08.2024 der AA, Adresse 1, \*\*\*\* Z, gegen das Straferkenntnis des Bürgermeisters der Stadt Z, vom 04.07.2024, \*\*\*, betreffend eine Verwaltungsübertretung nach der GewO 1994

zu Recht:

1. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe des Spruchpunkt 2. insofern Folge gegeben, als gemäß § 45 Abs 1 Z 4 VStG von der Verhängung einer Strafe abgesehen und die Einstellung des Verwaltungsstrafverfahrens verfügt wird.

2. Bei der als erwiesen angenommenen Tat des angefochtenen Straferkenntnis hat es wie folgt zu lauten:

„In dieser Eigenschaft haben Sie es gemäß § 9 Abs 1 VStG zu verantworten, dass diese Gesellschaft zumindest am 25.10.2023 vom Unternehmenssitz in \*\*\*\* Z, Adresse 2, aus auf deren Homepage \*\*\*Tätigkeiten die den Gegenstand des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienmakler“ bilden, an einen größeren Kreis von Personen angeboten hat, obwohl das Unternehmen dafür keine Gewerbeberechtigung besitzt.“ „In dieser Eigenschaft haben Sie es gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG zu verantworten, dass diese Gesellschaft zumindest am 25.10.2023 vom Unternehmenssitz in \*\*\*\* Z, Adresse 2, aus auf deren Homepage \*\*\*Tätigkeiten die den Gegenstand des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienmakler“ bilden, an einen größeren Kreis von Personen angeboten hat, obwohl das Unternehmen dafür keine Gewerbeberechtigung besitzt.“

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

### Entscheidungsgründe

#### I. Verfahrensgang:

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis vom 04.07.2024, \*\*\*, wurde der Beschwerdeführerin zusammengefasst vorgeworfen, sie sei handelsrechtliche Geschäftsführerin der BB – FN \*\*\*, mit Sitz in \*\*\*\* Z, Adresse 2. In dieser Eigenschaft habe sie es gemäß § 9 Abs 1 VStG zu verantworten, dass die BB zumindest am 25.10.2023 vom ihrem Unternehmenssitz aus, auf der Homepage \*\*\* Tätigkeiten, die den Gegenstand des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Bauträger“ bilden, an einen größeren Kreis von Personen angeboten zu haben, obwohl das Unternehmen dafür keine Gewerbeberechtigung besitze. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis vom 04.07.2024, \*\*\*, wurde der Beschwerdeführerin zusammengefasst vorgeworfen, sie sei handelsrechtliche Geschäftsführerin der BB – FN \*\*\*, mit Sitz in \*\*\*\* Z, Adresse 2. In dieser Eigenschaft habe sie es gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG zu verantworten, dass die BB zumindest am 25.10.2023 vom ihrem Unternehmenssitz aus, auf der Homepage \*\*\* Tätigkeiten, die den Gegenstand des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Bauträger“ bilden, an einen größeren Kreis von Personen angeboten zu haben, obwohl das Unternehmen dafür keine Gewerbeberechtigung besitze.

So sei am 25.10.2023 auf vorgenannter Homepage unter anderem mit dem Slogan „\*\*\*\*“ sowie mit den Worten „W\*\*\*\*“ geworben und der Verkauf von sechs Wohnungen und zwei Reihenhäusern angepriesen worden.

Das Anbieten einer den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen oder bei Ausschreibungen werde der Ausübung des Gewerbes gleichgehalten.

Die Beschwerdeführerin habe dadurch § 366 Abs 1 Z 1 in Verbindung mit § 1 Abs 4 zweiter Satz GewO 1994 verletzt. Wegen dieser Verwaltungsübertretung wurde der Beschwerdeführerin eine Strafe in Höhe von Euro 250,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 9 Stunden) gemäß § 366 Abs 1 Einleitungssatz GewO auferlegt. Die Beschwerdeführerin habe dadurch Paragraph 366, Absatz eins, Ziffer eins, in Verbindung mit Paragraph eins, Absatz 4, zweiter Satz GewO 1994 verletzt. Wegen dieser Verwaltungsübertretung wurde der Beschwerdeführerin eine Strafe in Höhe von Euro 250,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 1 Tag und 9 Stunden) gemäß Paragraph 366, Absatz eins, Einleitungssatz GewO auferlegt.

Zudem wurde ein Beitrag zu den behördlichen Verfahrenskosten festgesetzt.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 07.08.2024 die zulässige und rechtzeitige Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol. In dieser führte sie zusammengefasst aus, dass entgegen den Feststellungen der Behörde die Internetseite gesperrt gewesen sei. Daher habe die belangte Behörde zu dem behaupteten Zeitpunkt auf die Internetseite und insbesondere nicht auf die angegebene Adresse zugreifen können. Die BB habe zu keinem Zeitpunkt Immobilien selbst zum Verkauf angeboten, sondern habe diese durch konzessionierte Immobilienmakler angeboten. Zum behaupteten Tatzeitpunkt seien sämtliche Projekte der BB bereits seit mehr als zwei Jahren verkauft gewesen. Der behauptete Werbungsinhalt sei daher nicht mehr möglich.

Beantragt werde, dass Straferkenntnis aufzuheben und eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht durch zu führen.

Im Rahmen der am Landesverwaltungsgericht Tirol durchgeführten mündlichen Verhandlung am 19.09.2024 wurde neben der Beschwerdeführerin auch der Ehemann dieser CC als Zeuge einvernommen. Dieser sei mit den IT-Angelegenheiten der Beschwerdeführerin und ihrer Firma betraut. Er könne mit Sicherheit ausschließen, dass diese Webseite mit diesem Inhalt an diesem Datum öffentlich zugänglich oder über einen öffentlich zugänglichen Link erreichbar gewesen sei. Dies beziehe sich auf die angegebenen Verzweigungen \*\*\*. Die Behörde und auch jeder Dritte habe zum Tatzeitpunkt nur die Webseite aus dem Firmenbuch (\*\*\*) aufrufen können. Andere Webseiten seien von der Beschwerdeführerin nicht beworben noch veröffentlicht worden. Wenn die Behörde auf diese Verzweigungen zugegriffen habe, sei dies durch einen Privatenlink passiert, welcher allerdings nicht der Öffentlichkeit zugänglich sei. Dieser Link müsse der belangten Behörde von einer Einzelperson zugeschickt worden seien. Durch den Zeugen wurden die Beilagen ./A, ./B und ./C vorgelegt, welche zeigen sollen, dass sich die Website über mehrere Seiten verteile. Nur in dieser, in den Beilagen gezeigten Form, sei die Webseite (\*\*\*) seit 2022 öffentlich zugänglich. Weiters wurden ein GISA-Auszug betreffend die Beschwerdeführerin (./D) und ein Grundbuchsatzzug zum Projekt „\*\*\*\*“ (./E) vorgelegt. Nach Beendigung der Einvernahme teilt dieser mit, dass er nun als Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin weiter an der Verhandlung und dem weiteren Verfahren teilnehme.

In einer weiteren Stellungnahme der belangten Behörde vom 1.10.2024 führte diese zusammengefasst aus, dass der Link in einer Anzeige per E-Mail an die Sachbearbeiterin des Gewerbereferates Frau DD übermittelt worden sei. Über diesen übermittelten Link konnte in Folge auf die Website \*\*\* zugegriffen werden. Die der Anzeige von Frau DD beiliegenden Screenshots seien von ihr selbst am Magistratscomputer gemacht worden. Folglich sei die Webseite öffentlich zugänglich gewesen. Die Anzeige der belangten Behörde beziehe sich auf das Bauträgergewerbe mit Einschränkung auf die Bauträgertätigkeit, nicht aber auf das Gewerbe eines Immobilienreuhänders eingeschränkt auf Immobilienmakler.

## II. Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin ist Geschäftsführerin der BB und hatte zum Tatzeitpunkt keine Gewerbeberechtigung für das Gewerbe „Immobilientreuhänder“.

Am 24.10.2023 wurde dem Gewerbereferat eine Anzeige per E-Mail geschickt, in welcher der Verdacht erhoben wurde, dass die BB ohne Gewerbeberechtigung agiert. In dieser wurde der Link \*\*\* übermittelt.

Am selben Tag wurde vom Magistratscomputer der Frau DD aus, über den übermittelten Link auf die Webseite zugegriffen. In weiterer Folge konnte auch auf die Webseite \*\*\* zugegriffen werden. Im Zuge dessen wurden am 24.10.2023 und 25.10.2023 die dem Verwaltungsakt einliegenden Screenshots erstellt.

Auf der Website \*\*\* war am 24.10.2023 und am 25.10.2023 einerseits die BB u.a. mit dem Slogan „\*\*\*\*“ beworben. Andererseits wurde der Verkauf von sechs Wohnungen und zwei Reihenhäuser angekündigt und mit dem Spruch „\*\*\*.“ beworben.

Die Website des Unternehmens der BB lautet \*\*\*. Diese ist öffentlich im Firmenbuch einsehbar und war somit der Öffentlichkeit zum Tatzeitpunkt zugänglich.

Auf der Webseite \*\*\* gab es zum Tatzeitpunkt keinerlei Links zu Unterseiten oder anderen Webseiten. So konnte auch nicht von dieser Webseite zur Unterseite „\*\*\*\*“ (\*\*\*) zugegriffen werden. Es war folglich nicht möglich von der \*\*\* zur \*\*\* zu gelangen. Zu dieser konnte nur per Privatenlink (\*\*\*), welcher nicht aus dem Firmenbuch zu entnehmen war, zugegriffen werden.

Die gegenständlich Angeboten sechs Wohnungen und zwei Reihenhäuser („Projekt \*\*\*\*“) wurden bereits Anfang 2022 verkauft. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Beschwerdeführerin die dafür notwendige Gewerbeberechtigung.

### III. Beweiswürdigung:

Die vorgenannten Feststellungen lassen sich unzweifelhaft anhand des Akts der Behörde und des gerichtlichen Aktes treffen. Insbesondere gehen die Feststellungen aus den von der Behörde am 24.10.2023 und 25.10.2023 gemachten Screenshots hervor. Ebenso aus der am 24.10.2023 an das Gewerbeferat gesendeten E-Mail.

Weiters aus der glaubwürdigen und nachvollziehbaren Zeugenaussage des CC in der mündlichen Verhandlung vom 19.09.2024. Sowie den in dieser Verhandlung vorgelegten GISA Auszug über die Beschwerdeführerin sowie dem Grundbuchsatzug zur EZ \*\*\*\* in der KG \*\*\*\*\*. Weiters aus dem in der mündlichen Verhandlung vorgezeigten und im Verwaltungsakt einliegenden Firmenbuchsatzugs der BB.

### IV. Rechtsgrundlagen

Die hier maßgebliche Bestimmung der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994),BGBl Nr 194/1994 zuletzt geändert durch BGBl I Nr 204/2022 lautet:Die hier maßgebliche Bestimmung der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), Bundesgesetzblatt Nr 194 aus 1994, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 204 aus 2022, lautet:

„Strafbestimmungen

§ 36Paragraph 36,

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

1. ein Gewerbe ausübt, ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung erlangt zu haben,

[...]“

Weiters maßgeblich ist die Bestimmung der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994),BGBl. Nr 194/1994 zuletzt geändert durch BGBl I Nr 45/2018: Weiters maßgeblich ist die Bestimmung der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), Bundesgesetzblatt Nr 194 aus 1994, zuletzt geändert durch BGBl römisch eins Nr 45/2018:

„Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich

§ 1Paragraph eins,

[...]

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

[...]

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

[...]

Ebenso sind die Bestimmungen des VStG,BGBl Nr. 52/1991 (§ 5 idFBGBl I Nr 57/2018; §§ 18 und 45 idFBGBl I Nr 33/2013);Ebenso sind die Bestimmungen des VStG, Bundesgesetzblatt Nr. 52 aus 1991, (Paragraph 5, in der Fassung BGBl römisch eins Nr 57/2018; Paragraphen 18 und 45 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 33 aus 2013,):

„Schuld

#### § 5 Paragraph 5,

(1) Wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt, genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, daß ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

(1a)

Abs. 1 zweiter Satz gilt nicht, wenn die Verwaltungsübertretung mit einer Geldstrafe von über 50 000 Euro bedroht ist. Absatz eins, zweiter Satz gilt nicht, wenn die Verwaltungsübertretung mit einer Geldstrafe von über 50 000 Euro bedroht ist.

(2)

Unkenntnis der Verwaltungsvorschrift, der der Täter zuwidergehandelt hat, entschuldigt nur dann, wenn sie erwiesenermaßen unverschuldet ist und der Täter das Unerlaubte seines Verhaltens ohne Kenntnis der Verwaltungsvorschrift nicht einsehen konnte.“

„Strafbemessung

#### § 19 Paragraph 19,

(1) Grundlage für die Bemessung der Strafe sind die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

(2) Im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. (2) Im ordentlichen Verfahren (Paragraphen 40 bis 46) sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

#### § 45 Paragraph 45,

(1) Die Behörde hat von der Einleitung oder Fortführung eines Strafverfahrens abzusehen und die Einstellung zu verfügen, wenn

[...]

4.

die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat und das Verschulden des Beschuldigten gering sind;

[...]“

Im Übrigen wird auf die Internetseite des Bundeskanzleramtes ([ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at)) verwiesen.

#### V. Erwägungen

1. Der Beschwerdeführerin wurde im gegenständlichen Straferkenntnis zur Last gelegt, sie habe den Gegenstand des Gewerbes „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Bauträger“ einem größeren Kreis von angeboten. Bei genauer Betrachtung des vorgeworfenen Sachverhaltes, insbesondere die beiden auf der Webseite einsehbaren Slogans „\*\*\*\*“ und „\*\*\*.“ wird vielmehr das Anbieten, der Verkauf und die

Vermittlung von Immobilien, als eine Bauträgertätigkeit, der Beschwerdeführerin vorgeworfen. Insofern war der Spruch dahingehend zu ändern, als „Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienmakler“ vorzuwerfen war.

2. § 366 Abs 1 GewO 1994 bestimmt, dass derjenige eine Verwaltungsübertretung begeht der ein Gewerbe ausübt, ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung erlangt zu haben. Der Ausübung eines Gewerbes wird gemäß § 1 Abs 4 GewO 1994 das Anbieten einer dem Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen gleichgehalten. 2. Paragraph 366, Absatz eins, GewO 1994 bestimmt, dass derjenige eine Verwaltungsübertretung begeht der ein Gewerbe ausübt, ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung erlangt zu haben. Der Ausübung eines Gewerbes wird gemäß Paragraph eins, Absatz 4, GewO 1994 das Anbieten einer dem Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen gleichgehalten.

Die Beschwerdeführerin hat zumindest am 25.10.2023 auf der Webseite \*\*\* die Vermittlung von sechs Wohnungen und zwei Reihenhäuser mit den Slogan \*\*\*\* und „\*\*\*.“ beworben. Fraglich ist, ob diese einem größeren Personenkreis zugänglich waren.

Die gegenständliche Webseite (\*\*\*) war nicht über die im Firmenbuch öffentlich einsehbare Webseite \*\*\* zu erreichen, da diese keine weiterführenden Links oder Verzweigungen beinhaltete. Auch konnte auf die gegenständliche Webseite nicht mit einer einfachen Internetsuche zugegriffen werden. Die Webseite \*\*\* konnte zum gegenständlichen Tatzeitpunkt nur über einen direkten Link erreicht werden. Dieser wurde der Gewerbebehörde mit der E-Mail vom 24.10.2023 übermittelt.

Die Webseite \*\*\* war allerdings sehr wohl einem größeren Kreis zugänglich. Dies ergibt sich bereits dadurch, dass diese im Internet zu aufrufen werden konnte. Auch wurde auf dieser eine Tätigkeit, welche ein Gewerbe bildet, durch die dort einsehbaren Slogans beworben. Die Beschwerdeführerin hätte diese Webseite ebenso löschen können und nicht wie von ihrem IT-Verantwortlichen angegeben zu Back-up Zwecken im Internet bestehen lassen müssen.

Es ist folglich sowohl in subjektiver als auch in objektiver Hinsicht die der Beschwerdeführerin vorgeworfene Tat erfüllt.

Die Beschwerdeführerin ist allerdings anzurechnen, dass diese Schritte unternommen hat, welche den Zugang für die Öffentlichkeit zu beschränken. Zum Einen sorgte sie dafür, dass die Webseite \*\*\* nur mittels Link und nicht durch einfache Internetsuche zu finden war. Die Webseite konnte somit von Dritten zum Tatzeitpunkt nur mittels entsprechenden Link gefunden werden. Eben jener Link wurde der Behörde übermittelt, war allerdings sonst nicht öffentlich einsehbar. Zum Anderem konnte von der dem Firmenbuch zu entnehmende Webseite \*\*\* nicht auf die tatgegenständliche Webseite zugegriffen werden. Auf dieser öffentlich einsehbaren Webseite (\*\*\*) wurde hingegen keine Werbung betreffend die Tätigkeit als Immobilientreuhänder vorgenommen.

Nach Ansicht des Gerichtes sind somit im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen des § 45 Abs 1 Z 4 VStG erfüllt. Zum einen ist die Intensität der Beeinträchtigung des geschützten Rechtsgutes als gering anzusehen, da die auf der Webseite angebotenen Wohnungen und Reihenhäuser bereits Anfang 2022 verkauft wurden. Zu dieser Zeit hatte die Beschwerdeführerin auch eine Gewerbeberechtigung als Immobilienmaklerin. Es bestand somit zum tatgegenständlichen Zeitpunkt nicht die Gefahr eines tatsächlichen Verkaufes/Vermittlung der beworbenen Wohnungen und Reihenhäuser. Nach Ansicht des Gerichtes sind somit im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen des Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 4, VStG erfüllt. Zum einen ist die Intensität der Beeinträchtigung des geschützten Rechtsgutes als gering anzusehen, da die auf der Webseite angebotenen Wohnungen und Reihenhäuser bereits Anfang 2022 verkauft wurden. Zu dieser Zeit hatte die Beschwerdeführerin auch eine Gewerbeberechtigung als Immobilienmaklerin. Es bestand somit zum tatgegenständlichen Zeitpunkt nicht die Gefahr eines tatsächlichen Verkaufes/Vermittlung der beworbenen Wohnungen und Reihenhäuser.

Zum anderen ist das Verschulden der Beschwerdeführerin als gering anzusehen. Die Beschwerdeführerin hat zwar die Webseite \*\*\* im Internet bestehen gelassen, doch hat sie nachvollziehbare und in der Regel ausreichende Maßnahmen ergriffen, damit sie nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist. Dementsprechend konnte diese Webseite zum Tatzeitpunkt nicht durch eine einfache Internetsuche gefunden werden. Vielmehr ist die Webseite hinter einem privaten Link verborgen. Die Beschwerdeführerin hat folglich das Risiko, dass die Webseite einem größeren Kreis von Personen zugänglich ist, minimiert.

In einem solchen Fall, in dem die Intensität der Beeinträchtigung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes gering ist und ebenso das Verschulden des Beschuldigten gering ist, kann das Verwaltungsgericht von der Verhängung einer Strafe absehen und die Einstellung verfügen.

Es war folglich Spruch gemäß zu entscheiden.

VI. 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. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 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.

#### Rechtsmittelbelehrung

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

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

Jedenfalls kann gegen diese Entscheidung binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben werden.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

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

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

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

Landesverwaltungsgericht Tirol

Ing. Mag. Peinstingl

(Richter)

**Schlagworte**

Anbieten an einen größeren Kreis von Personen  
nicht vorhandene Gewerbeberechtigung "Immobilienmakler"

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGTI:2024:LVwG.2024.32.2194.8

**Zuletzt aktualisiert am**

14.11.2024

**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)