

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/2/28 93/04/0227

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.02.1995

## Index

50/01 Gewerbeordnung;

## Norm

BefNwV Immobilienmakler Immobilienverwaltung 1982 §15 Abs1 Z1 litb;

BefNwV Immobilienmakler Immobilienverwaltung 1982 §15;

GewO 1973 §128 Z10 idF 1993/029;

GewO 1973 §18 Abs3 idF 1993/029;

GewO 1973 §22 Abs3 idF 1993/029;

GewO 1973 §22 Abs8 idF 1993/029;

GewO 1973 §226 Abs1 idF 1993/029;

GewO 1973 §28 Abs6;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Griesmacher und die Hofräte DDr. Jakusch, Dr. Gruber, Dr. Pallitsch und Dr. Stöberl als Richter, im Beisein des Schriftführers Oberkommissär MMag. Dr. Balthasar, über die Beschwerde des Dr. A in W, gegen den Bescheid des BMwA vom 1. Oktober 1993, Zl. 315.887/1-III/5/92, betreffend Verweigerung der Nachsicht von den Voraussetzungen für die Zulassung zur Konzessionsprüfung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten vom 1. Oktober 1993 wurde dem Beschwerdeführer die Nachsicht von den Voraussetzungen für die Zulassung zur Konzessionsprüfung für das Gewerbe der Immobilienmakler gemäß § 28 Abs. 6 GewO 1973 verweigert. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, der im 39. Lebensjahr stehende Beschwerdeführer, welchem mit Bescheid des Landeshauptmannes vom 23. Jänner 1992 die Nachsicht von den Voraussetzungen für die Zulassung zur Konzessionsprüfung für das Immobilienverwaltergewerbe erteilt worden sei, habe in seinem Ansuchen vom 22. Juni 1992 zu seinem Bildungsgang und seiner bisherigen Tätigkeit ausgeführt, daß er das rechtswissenschaftliche Studium an der Universität Wien erfolgreich abgeschlossen und danach in der Zeit vom 3. Jänner 1980 bis 2. Oktober 1980 eine

neunmonatige Gerichtspraxis absolviert habe. In der Zeit vom 1. Juni 1980 bis 31. Mai 1987 sei er Beamter im Dienststande der Finanzprokuratur gewesen und habe am 29. November 1982 die Prüfung für den Finanzprokuratordienst nach den Bestimmungen der Verordnung BGBI. Nr. 38/1975 und am 21. Juni 1983 die Rechtsanwaltsprüfung erfolgreich abgelegt. Zu seinen Aufgaben in der Finanzprokuratur habe u.a. auch die Bearbeitung von Rechtsangelegenheiten im Zusammenhang mit An- und Verkäufen von Bundesimmobilien (im Bereich der Verwaltungszweige Bundesgebäudeverwaltung, Bundesstraßenverwaltung und Post- und Fernmeldeverwaltung) sowie Begutachtung von Vertragsentwürfen und deren Verbücherung gehört. Seit 1. Juni 1987 gehöre er dem Personalstand des Österreichischen Postsparkassenamtes an und versehe Dienst bei der Österreichischen Postsparkasse. Seit 1. Juli 1987 sei er der Leiter der Abteilung Recht und Liegenschaften und habe mit dem gleichen Datum Handlungsvollmacht erhalten; mit 1. Jänner 1990 sei ihm die Gesamtprokura erteilt worden. Dem Personalstand seiner Abteilung gehörten zwei Juristen, eine Sekretärin, eine Sachbearbeiterin für Liegenschaftsangelegenheiten und ein Referent für Liegenschaftsangelegenheiten an. Zu seinen Aufgaben gehöre u.a. die Durchführung aller An- und Verkäufe von Liegenschaften durch die Österreichische Postsparkasse. Seit 1. Mai 1992 führe die Abteilung die Bezeichnung "Rechtsangelegenheiten", welche nunmehr für die verwaltungsmäßigen Liegenschaftsangelegenheiten nicht mehr zuständig sei. Rechtsangelegenheiten im Bereich der Liegenschaftsverwaltung würden jedoch weiterhin zu den Aufgaben seiner Abteilung ressortieren. Am 10. Juni 1992 habe er erfolgreich die Konzessionsprüfung für das Immobilienverwaltergewerbe abgelegt. Dieses Vorbringen habe der Beschwerdeführer durch Urkunden belegt. Mit einem Schreiben vom 16. September 1991 habe die Österreichische Postsparkasse bestätigt, daß dem Beschwerdeführer im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit folgende, Liegenschaften betreffende Aufgaben obliegen:

- Durchführung von allen An- und Verkäufen von Liegenschaften durch die P.S.K. (einschließlich Verfassung der Verträge und deren Verbücherung);

- Verfassung und Abschluß aller Mietverträge der P.S.K. (Vermietungen und Anmietungen);

- Verwaltung (nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes) sämtlicher Mietwohngebäude der P.S.K.;

- Verwaltung (nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975) einer Wohnungseigentumsanlage;

- Verwaltung sämtlicher von der P.S.K. angemieteter bzw. als Wohnungseigentum erworbener Objekte.

Die Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Sektion Gewerbe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien habe sich in ihrem zum Ansuchen des Beschwerdeführers im erstinstanzlichen Verfahren abgegebenen Gutachten vom 17. September 1992 dahingehend geäußert, daß die vom Beschwerdeführer nachgewiesenen Tätigkeiten bei der Finanzprokuratur und der Österreichischen Postsparkasse keine Berufspraxis auf dem Gebiet der Immobilienvermittlung darstellten, wie sie von der Verordnung über den Befähigungsnachweis dieses Gewerbes gefordert würden. Der An- und Verkauf firmeneigener Liegenschaften vermöge jene Kenntnisse und Erfahrungen, die für die Berufsausübung des Immobilienmaklers erforderlich seien, nicht zu ersetzen. Dem habe der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Oktober 1992 entgegengehalten, daß es für das Nachsichtsverfahren nicht maßgeblich sei, ob die bisherige Tätigkeit eine Berufspraxis im Sinne der Verordnung über den Befähigungsnachweis darstelle. Die von der Landesinnung vertretene Rechtsansicht verkenne den Sinn eines solchen Verfahrens. Das Nachsichtsverfahren sei gerade vor allem für jene Fälle konzipiert, in denen der Antragsteller die Berufspraxis nicht nachweisen könne, diese aber durch den Bildungsgang und die bisherige Tätigkeit ersetzt würde. In der Berufung vom 23. November 1992 habe der Beschwerdeführer weiters geltend gemacht, daß nach § 15 der Befähigungsnachweisverordnung für das in Rede stehende Gewerbe grundsätzlich jedermann ohne jegliche Vorbildung bzw. Ausbildung zu den Konzessionsprüfungen für das Gewerbe der Immobilienverwalter und der Immobilienmakler zuzulassen sei, sofern er eine mindestens sechsjährige fachliche Tätigkeit absolviert habe. Somit würden diese Voraussetzungen für die Zulassung zur Konzessionsprüfung der Behörde in einem Nachsichtsverfahren

ausschließlich die Möglichkeit geben, die Nachsicht vom Nachweis einer fachlichen Tätigkeit zu erteilen. Eine Nachsicht von Vorbildungs- bzw. Ausbildungsvoraussetzungen sei nicht erforderlich, weil grundsätzlich jedermann ohne Vorbildung bzw. Ausbildung zur Prüfung antreten könne. Die von der Behörde erster Instanz im angefochtenen Bescheid vertretene Ansicht, daß die für das Gewerbe der Immobilienmakler erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nur durch fachliche Tätigkeiten bei einem Immobilienmakler erworben werden könnten, widerspreche dem Gesetz. Das Maß für die Nachsichtsgewährung seien die Anforderungen der Konzessionsprüfung. Diese ergäben sich aus § 3 Abs. 1 (schriftliche Prüfung) und § 4 Abs. 1 (erster Teil der mündlichen Prüfung) und aus § 5 Abs. 1 (zweiter Teil der mündlichen Prüfung). Die Gebiete, aus denen Prüfungsaufgaben gestellt würden, seien durchwegs entweder ausschließlich Rechtsfächer oder solche, die ebenfalls vornehmlich Rechtskenntnisse erforderten. In rechtlicher Hinsicht folgerte die belangte Behörde daraus, der Beschwerdeführer habe bisher eine fachliche Tätigkeit in einem das Immobilienmaklergewerbe ausführenden Gewerbetrieb nicht verrichtet und sich im Rahmen seiner bisherigen unselbständigen Beschäftigungen neben der Immobilienverwaltung im wesentlichen nur mit einer Teiltätigkeit - An- und Verkauf von Immobilien - des in Rede stehenden Gewerbes befaßt. Infolge des Fehlens einer ihrer Art nach den dem Immobilienmaklergewerbe eigentümlichen Vermittlungstätigkeiten entsprechenden Betätigung werde vom Beschwerdeführer kein Ausbildungsstand erreicht, der der Erfüllung der Zulassungsvoraussetzungen zur gegenständlichen Konzessionsprüfung gleichzuhalten sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid "in meinem Recht auf ein gesetzmäßiges Verwaltungsverfahren und (insbesondere auch damit) in dem mir nach § 28 Abs. 6 Gewerbeordnung 1973 (GewO 1973) zustehenden Recht auf Erteilung der Nachsicht von einer Voraussetzung für die Zulassung zu einer Prüfung im Sinne des § 22 Abs. 1 Z. 3 GewO, nämlich von der Voraussetzung der mindestens zweijährigen fachlichen Tätigkeit im Sinne des § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. b Abs. 2 und Abs. 3 der Verordnung über den Befähigungsnachweis für die konzessionierten (nunmehr: bewilligungspflichtigen gebundenen) Gewerbe der Immobilienmakler und Immobilienverwaltung als Zulassung für die Konzessionsprüfung für das Gewerbe der Immobilienmakler, verletzt". In Ausführung des so formulierten Beschwerdepunktes trägt der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes und einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vor, die belangte Behörde habe es unterlassen, sich mit dem Bildungsgang des Beschwerdeführers auseinanderzusetzen. Der angefochtene Bescheid enthalte keinerlei Begründung, warum auf Grund seines Bildungsganges (in Verbindung mit seiner bisherigen Tätigkeit) nicht erwartet werden könne, daß er eine nahezu ausschließlich aus Rechtsfächern bestehende Prüfung, zu der jedermann ohne jegliche Vorbildung (nach einer fachlichen Tätigkeit von sechs Jahren) antreten könne, erfolgreich ablegen werde. Es werde im wesentlichen - ohne auf sein Vorbringen in der Berufung hinsichtlich seines Bildungsganges auch nur im geringsten einzugehen - nur ohne jede Begründung behauptet, die fehlende Vermittlungstätigkeit führe dazu, daß eine erfolgreiche Ablegung der Prüfung nicht erwartet werden könne. Die Möglichkeit eines Ersatzes der aus dieser Vermittlungstätigkeit zu gewinnenden Kenntnisse durch seinen Bildungsgang werde nicht einmal in Erwägung gezogen. Damit habe die Berufungsbehörde die ihr gemäß §§ 67, 58 Abs. 2, 60 AVG obliegende Begründungspflicht in keiner Weise erfüllt. Hätte sie sich mit seinem Bildungsgang inhaltlich auseinandergesetzt, so hätte sie zu dem Ergebnis gelangen müssen, daß auf Grund dessen (in Verbindung mit seiner bisherigen Tätigkeit) eine erfolgreiche Ablegung der Prüfung erwartet werden könne. Die inhaltliche Auseinandersetzung hätte darin bestehen müssen, daß die Behörde die zur schriftlichen und mündlichen Prüfung für Immobilienmakler gelangenden Aufgaben und Prüfungsgebiete den von ihm im Verfahren (durch die bereits absolvierten Prüfungen - deren Umfang aus den zu regelnden Rechtsvorschriften allgemein ersehen werden könne-) nachgewiesenen Kenntnissen gegenüberstelle. Bei dieser Gegenüberstellung hätte sie erkennen können, daß er bereits über nahezu jede dieser Aufgaben und Prüfungsgebiete wesentlich umfangreichere und schwierigere Prüfungen erfolgreich abgelegt habe, als die von ihm angestrebte Konzessionsprüfung für Immobilienmakler. Sein Bildungsgang und seine bisherige berufliche Tätigkeit, die einen wesentlich schwierigeren und anspruchsvolleren Ausbildungsweg als die in der Verordnung über den Befähigungsnachweis für Immobilienmakler geforderten Zulässigkeitsvoraussetzungen darstellten, ließen eine erfolgreiche Ablegung der Prüfung erwarten.

Im Hinblick auf den Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides sind auf den Beschwerdefall die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1973 in der Fassung der Gewerberechtsnovelle 1992, BGBI. Nr. 29/1993, anzuwenden.

Gemäß § 28 Abs. 6 GewO 1973 ist die Nachsicht von den Voraussetzungen für die Zulassung zur Meisterprüfung oder zur Prüfung im Sinne des § 22 Abs. 1 Z. 3 zu erteilen, wenn nach dem Bildungsgang und der bisherigen Tätigkeit des Nachsichtswerbers eine erfolgreiche Ablegung der Prüfung erwartet werden kann.

Gemäß § 22 Abs. 1 GewO 1973 ist die Befähigung für gebundene Gewerbe durch Belege der folgenden Art nachzuweisen:

....

2. Zeugnis über eine fachliche Tätigkeit

- a) in dem betreffenden Gewerbe oder im Rahmen zusätzlicher Befugnisse zur Ausübung anderer Gewerbe oder
- b) in einem dem Gewerbe fachlich nahestehenden Berufszweig;

3. Zeugnis über eine erfolgreich abgelegte Prüfung;

....

Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen ist unter fachlicher Tätigkeit (Abs. 1 Z. 2) eine Tätigkeit zu verstehen, die geeignet ist, die Erfahrungen und Kenntnisse zu vermitteln, die zur selbständigen Ausübung des betreffenden Gewerbes erforderlich sind.

Gemäß § 22 Abs. 3 leg. cit. hat der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten - soweit nicht durch dieses Bundesgesetz schon eine Regelung getroffen worden ist - durch Verordnung festzulegen, durch welche der im Abs. 1 bezeichneten Belege - für sich allein oder in entsprechender Verbindung untereinander - die Befähigung für gebundene Gewerbe, gegebenenfalls für deren eingeschränkte Ausübung, nachzuweisen ist; in dieser Verordnung ist auch die Dauer einer allenfalls vorgesehenen fachlichen Tätigkeit (Abs. 1 Z. 2) festzulegen.

Das konzessionierte Gewerbe der Immobilienmakler (§ 259 GewO 1973 alt) wurde durch die Gewerberechtsnovelle 1992 unter die bewilligungspflichtigen gebundenen Gewerbe (§§ 128 Z. 10, 226 GewO 1973) eingereiht.

Gemäß Abs. 3 des § 376 Z. 4 (zu § 5:) GewO 1973 ist bis zur Erlassung der Vorschriften über den Befähigungsnachweis für ein durch das Inkrafttreten einer Neueinstufung neu in die Gruppe der Handwerke oder der gebundenen Gewerbe eingereihtes Gewerbe der Befähigungsnachweis für dieses Gewerbe nach jenen Vorschriften zu erbringen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neueinstufung für das bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Gewerbe gelten. Unter den Voraussetzungen des Abs. 2 gilt der Befähigungsnachweis gemäß dem ersten Satz nur für jene Tätigkeiten als erbracht, die dem bisherigen Berechtigungsumfang des neu eingestuften Gewerbes entsprechen.

Angewendet auf den gegenständlichen Rechtsfall bedeutet dies, daß für die Überprüfung der Nachsicht gemäß § 28 Abs. 6 GewO 1973 zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides - mangels Erlassung einer Verordnung gemäß § 22 Abs. 3 GewO 1973 nach Inkrafttreten der Gewerberechtsnovelle 1992 am 1. Juli 1993 - die Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie vom 1. Februar 1982, BGBI. Nr. 72, über den Befähigungsnachweis für die konzessionierten Gewerbe der Immobilienmakler und der Immobilienverwaltung anzuwenden ist.

Gemäß § 226 Abs. 1 GewO 1973 in der Fassung der Gewerberechtsnovelle 1992 unterliegen der Bewilligungspflicht

1.

die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von bebauten und unbebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien, wie sie durch Timesharing-Verträge erworben werden, und der Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertigteilhäusern und Unternehmen;

2.

die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien einschließlich der Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen;

3.  
der Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes;
4.  
die Vermittlung von Anteilsscheinen und Beteiligungen an Immobilienfonds;
5.  
die Vermittlung von Hypothekardarlehen;
6.  
die Beratung und Betreuung für die in Abs. 1 bis 5 angeführten Geschäfte.

Gemäß § 15 der vorzitierten Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie vom 1. Februar 1982, BGBl. Nr. 72, ist zur Konzessionsprüfung zuzulassen, wer

1. a) den erfolgreichen Besuch der Hochschule für Welthandel in Wien entsprechend der Studien- und Prüfungsordnung, BGBl. Nr. 318/1930, und der rechtswissenschaftlichen, staatswissenschaftlichen, soziologischen, sozialwirtschaftlichen, sozial- und wirtschaftsstatistischen, volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen, handelswissenschaftlichen oder wirtschaftspädagogischen Studienrichtung einer inländischen Universität und

b)

eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit oder

2. a)

die erfolgreiche Ablegung der Reifeprüfung an einer inländischen Schule

und

b)

eine mindestens vierjährige fachliche Tätigkeit oder

3.

eine mindestens sechsjährige fachliche Tätigkeit durch Zeugnisse nachweist.

Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen muß die fachliche Tätigkeit gemäß Abs. 1 Z. 1 lit. b, Z. 2 lit. b und Z. 3 eine hauptberufliche Tätigkeit als Arbeitnehmer, als Gesellschafter oder als mittägiger Ehegatte sein.

Für die Zulassung zur Konzessionsprüfung für das Gewerbe der Immobilienmakler muß gemäß Abs. 3 dieses Paragraphen die fachliche Tätigkeit bei einem zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler berechtigten Gewerbetreibenden und für die Zulassung zur Konzessionsprüfung für das Gewerbe der Immobilienverwaltung muß die fachliche Tätigkeit bei einem zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienverwaltung berechtigten Gewerbetreibenden zurückgelegt worden sein. Wurde die fachliche Tätigkeit bei einem zur Ausübung beider Gewerbe berechtigten Gewerbetreibenden zurückgelegt und war der Prüfungswerber mit der Ausübung beider Gewerbe beschäftigt, so erhöht sich die im Abs. 1 Z. 1 lit. b, Z. 2 lit. b und Z. 3 festgelegte Mindestdauer der fachlichen Tätigkeit jeweils um ein Jahr; in diesem Fall erfüllt der Prüfungswerber die Voraussetzungen für die Zulassung der beiden Konzessionsprüfungen.

Die im § 28 Abs. 6 GewO 1973 vorgesehene Nachsicht von den Voraussetzungen für die Zulassung zu einer Prüfung im Sinne des § 22 Abs. 1 Z. 3 ist nicht von der vollständigen Erfüllung der Voraussetzungen der im § 15 der Verordnung über den Befähigungsnachweis für die konzessionierten Gewerbe der Immobilienmakler und Immobilienverwaltung abhängig, weil ansonst der Regelungsbereich dieser Bestimmung inhaltsleer würde. Bei Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen dieser - auf den Regelfall bezogenen - Bestimmung ist aber, um eine verfassungskonforme Gleichbehandlung von Zulassungswerbern und Nachsichtswerbern zu garantieren, inhaltlich dergestalt auf die Zulassungsvoraussetzungen abzustellen, daß anhand dieser die Frage zu prüfen ist, ob nach dem Bildungsgang und der bisherigen Tätigkeit des Nachsichtswerbers eine erfolgreiche Ablegung der Prüfung erwartet werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 1992, ZI. 92/04/0027). Gemäß § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. b der vorgenannten Verordnung muß der Beschwerdeführer, welcher nach den unstrittigen Feststellungen an der Universität Wien den

erfolgreichen Besuch der rechtswissenschaftlichen Studienrichtung nachgewiesen hat, eine mindestens zweijährige hauptberufliche (Abs. 2) fachliche Tätigkeit bei einem zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler berechtigten Gewerbetreibenden (Abs. 3) zurückgelegt haben, um die Voraussetzungen für die Zulassung zur Prüfung nachgewiesen zu haben. Im Hinblick auf diese in der Regelung der formellen Voraussetzungen für die Zulassung zur Befähigungsprüfung enthaltene Verknüpfung von Ausbildung und fachlicher Tätigkeit im Ausmaß von mindestens zwei Jahren vermag der Verwaltungsgerichtshof eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht zu erblicken, wenn die belangte Behörde davon ausging, daß auf Grund der bisherigen Tätigkeit des Beschwerdeführers eine erfolgreiche Ablegung der Befähigungsprüfung nicht erwartet werden kann (vgl. in diesem Zusammenhang das hg. Erkenntnis vom 28. April 1992, Zl. 92/04/0027). Die vom Beschwerdeführer zum Nachweis einer "fachlichen Tätigkeit" angegebenen und von der belangten Behörde festgestellten beruflichen Tätigkeiten des Beschwerdeführers sind nicht den im § 226 Abs. 1 GewO 1973 als der Bewilligungspflicht unterliegend angeführten Tätigkeiten eines Immobilienmaklers zuzuordnen. Die wesentliche Aufgabe des Immobilienmaklers besteht nach den im § 226 Abs. 1 GewO 1973 angeführten, der Bewilligungspflicht unterliegenden Tätigkeiten darin, daß der Makler (Realitätenvermittler) Personen zum Zwecke eines Vertragsabschlusses - allenfalls nach notwendiger Beratung und Betreuung - zusammenführt. Die Ausübung einer solchen Tätigkeit wurde vom Beschwerdeführer weder behauptet noch im Verwaltungsverfahren nachgewiesen.

Bei Beurteilung der Nachsichtsvoraussetzungen des § 28 Abs. 6 GewO 1973 kann aber die Berücksichtigung des in den Fällen des § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. b der oben näher bezeichneten Immobilienmakler-Befähigungs-nachweisverordnung normierten Erfordernisses einer mindestens zweijährigen hauptberuflichen fachlichen Tätigkeit bei einem zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler berechtigten Gewerbetreibenden nicht außer acht gelassen werden (vgl. sinngemäß das hg. Erkenntnis vom 13. September 1988, Zl. 88/04/0088). Ausgehend davon bedurfte es - entgegen den Beschwerdeausführungen - somit keiner weiteren Feststellungen über den Bildungsgang des Beschwerdeführers in Verbindung mit seiner bisherigen Tätigkeit, da der - im wesentlichen theoretisches Wissen vermittelnde - Bildungsgang des Beschwerdeführers die auf das angestrebte Gewerbe der Immobilienmakler ausgerichtete, in den Voraussetzungen für die Zulassung zur Konzessionsprüfung geforderte fachliche Tätigkeit nicht zur Gänze zu ersetzen vermag.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich somit als unbegründet. Sie war daher auf § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1993040227.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.at>

© 2026 JUSLINE

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

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