OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-800648/2/Bm/AK

Datum:
Linz, 3. Februar 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Bismaier über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, Mag. C__, gegen Spruchpunkt 1. des Straferkenntnisses der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 14. Juli 2025, GZ: BHVB/924170092969/24, wegen einer Übertretung nach der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994)

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben, das angefochtene Straferkenntnis behoben und das Verwaltungsstrafverfahren eingestellt.

II. Es entfällt die Verpflichtung zur Leistung jeglicher Verfahrenskostenbeiträge.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Zu I.:

1. Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck (in der Folge: belangte Behörde) vom 14. Juli 2025, GZ: BHVB/924170092969/24, wurde über den Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) zu Spruchpunkt 1. eine Geldstrafe in Höhe von 360 Euro, Ersatzfreiheitsstrafe von 23 Stunden, wegen einer Verwaltungsübertretung nach § 366 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 verhängt.

Dem Schuldspruch in Spruchpunkt 1. liegt folgender Tatvorwurf zugrunde:

„Datum/Zeit: 10.10.2024 – 14.11.2024
Ort: D__, E-Platz

Sie haben vom 10.10.2024 bis zumindest 14.11.2024 auf dem Standort D__, E-Platz eine Immobilienvermittlung - und dadurch das Gewerbe der Immobilienvermittlung selbständig, regelmäßig und in der Absicht ausgeübt, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, obwohl Sie dafür keine Gewerbeberechtigung besitzen.“

2. Gegen dieses Straferkenntnis hat der Bf innerhalb offener Frist durch seine anwaltliche Vertretung Beschwerde erhoben und darin im Wesentlichen ausgeführt, gemäß § 117 GewO 1994 seien Immobilienmakler berechtigt, den Kauf, Verkauf und Tausch von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien zu vermitteln sowie insbesondere auch Nutzungsrechte an Immobilien zu bewerben und die Vertragsparteien bei der Vertragsanbahnung zu unterstützen. Die Immobilienvermittlung müsse dabei selbständig, regelmäßig und in der Absicht ausgeübt werden, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil daraus zu erzielen. Vorgeworfen werde dem Bf, er habe keine Gewerbeberechtigung für diese Tätigkeit. Der Bf sei Eigentümer der betreffenden Wohnungen. Alle Wohnungen würden im Privateigentum (siehe offenes Grundbuch) stehen. Nach ständiger Rechtsprechung sei das Anbieten eigener Objekte nicht als Vermittlung zu qualifizieren. Bei derartigen Tätigkeiten würde daher auch keine unbefugte Ausübung des Immobiliengewerbes vorliegen. Da es sich bei den Tätigkeiten des Bf lediglich um die Bewerbung der im Privateigentum stehenden Wohnungen handle, liege jedenfalls keine Immobilienvermittlung im Sinne der GewO 1994 vor. Im Übrigen sei von der Behörde nicht einmal erhoben worden, welche Objekte vermittelt worden seien und ob diese im Eigentum des Bf stehen würden. Darüber hinaus sei festzuhalten, dass die belangte Behörde auch nicht festgestellt habe, dass der Bf selbst keinerlei Vermittlungstätigkeiten gesetzt habe, Wohnungen anzupreisen. Vielmehr fehle dem Bf das technische Know-How, um diese im Internet und auf Plattformen zu bewerben. Der Bf habe seinen Sohn G__ um Hilfe gebeten und unterstütze dieser seinen Vater unentgeltlich und ohne eine Gegenleistung erhalten zu haben bei der Bewerbung der Wohnungen. Die

Bewerbung eigener Wohnungen durch den Eigentümer falle nicht unter den Begriff der Maklertätigkeit im Sinne des österreichischen Rechtes. Gemäß der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Wien GZ: VGW-021/035/24969/2014 werde das Anbieten eigener Objekte, wie etwa der Verkauf eigener Wohnungen, mittels Annonce nicht als „Vermittlung“ gesehen. Es handle sich hierbei nicht um eine unbefugte Ausübung eines Immobilienmaklergewerbes, da keine Vermittlung fremder Objekte erfolge. Nichts anderes könne für den Sohn des Eigentümers/Bf gelten, der seinem Vater aufgrund technischer Unkenntnisse bei der Annoncierung einer Garage oder Wohnung helfe. Sohin sei für die Tätigkeiten des Bf auch keine Gewerbeberechtigung nötig. Die rechtliche Grundlage für das Straferkenntnis finde sich in § 117 GewO 1994, der die Tätigkeit von Immobilienmaklern definiere. Diese Definition umfasse die Vermittlung von Kauf-, Verkaufs- und Bestandverträgen über fremde Immobilien sowie die Beratung und Betreuung in diesem Zusammenhang. Das Anbieten eigener Objekte falle demnach nicht unter diese Definition. Zusätzlich sei darauf abzustellen, dass auf die Vermittlung von Geschäften zwischen Dritten abziele. Die Bewerbung eigener Wohnungen durch den Eigentümer erfülle diese Voraussetzung nicht, da keine Vermittlung zwischen Dritten erfolge. Auch eine Vermittlungsprovision oder ähnliches sei vom Bf nie verlangt oder angenommen worden.

Es werden folgende Anträge gestellt:
Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge
1. eine mündliche Verhandlung durchführen und
2. das angefochtene Straferkenntnis der belangten Behörde aufheben und das Verwaltungsstrafverfahren einstellen;
3. in eventu, das angefochtene Straferkenntnis aufheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an die belangte Behörde zurückverweisen.

3. Die belangte Behörde hat die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsstrafakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) zur Entscheidungsfindung vorgelegt. Das LVwG Oö. entscheidet zu Spruchpunkt 1. durch seine nach der Geschäftsverteilung zuständige Richterin. Hinsichtlich Spruchpunkt 2. ergeht eine gesonderte Entscheidung.

4. Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Akteneinsichtnahme. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 44 Abs. 2 VwGVG abgesehen werden, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass das angefochtene Straferkenntnis aufzuheben ist.

4.1. Folgender Sachverhalt ist entscheidungswesentlich:

Mit Eingabe vom 10. Oktober 2024 wurde der belangten Behörde ein Auszug aus der Internetseite „https://aaa.com/“ mit folgendem Wortlaut übermittelt:

„KONTAKT

Gerne erfüllen wir Ihren Wohntraum. Kontaktieren Sie uns!“

Die Internetadressen wurden mit „bbb@bbb.com“ und „ccc@ccc.at“ angegeben.
Als Telefonnummern wurden angeführt: „Tel: F“ und „Tel: H“.
Als Adresse wurde angegeben: „E-Platz, A- D__“.
Als Firmendesign wurde angegeben:

„J__
I M M O B I L I E N“

Der Bf verfügt über keine Gewerbeberechtigung für das Gewerbe „Immobilientreuhänder“.

4.2. Der hier entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Akteninhalt und der Einschau in das Gewerbeinformationssystem.

5. Rechtliche Erwägungen:

5.1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Gewebeordnung 1994 (GewO 1994) lauten wie folgt:

„§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt, soweit nicht die §§ 2 bis 4 anderes bestimmen, für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten.
(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.
(3) Selbständigkeit im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn die Tätigkeit auf eigene Rechnung und Gefahr ausgeübt wird.
(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.

(5) Die Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, liegt auch dann vor, wenn der Ertrag oder sonstige wirtschaftliche Vorteil den Mitgliedern einer Personenvereinigung zufließen soll.
(6) Bei Vereinen gemäß dem Vereinsgesetz 1951 liegt die Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, auch dann vor, wenn die Vereinstätigkeit das Erscheinungsbild eines einschlägigen Gewerbebetriebes aufweist und diese Tätigkeit – sei es mittelbar oder unmittelbar – auf Erlangung vermögensrechtlicher Vorteile für die Vereinsmitglieder gerichtet ist. Übt ein Verein gemäß dem Vereinsgesetz 1951 eine Tätigkeit, die bei Vorliegen der Gewerbsmäßigkeit in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fiele, öfter als einmal in der Woche aus, so wird vermutet, daß die Absicht vorliegt, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

§ 117. (1) Das Gewerbe der Immobilientreuhänder (§ 94 Z 35) umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.
(2) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers umfasst
1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien (wie sie zB 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. den Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes. Dazu zählt auch die Errichtung von Bauten, die der Makler als Bauherr durch befugte Gewerbetreibende zum Zweck der Weiterveräußerung als Ganzes ausführen lässt;
4. die Vermittlung von Beteiligungen an Immobilienfonds;
5. die Beratung und Betreuung für die in Z 1 bis 4 angeführten Geschäfte. Gewerbetreibende, die zur Ausübung dieser Tätigkeiten berechtigt sind, sind auch zur Vermittlung von Hypothekarkrediten sowie zur Vermittlung von Privatzimmern an Reisende zu vorübergehendem Aufenthalt sowie zur Führung eines Gästezimmernachweises berechtigt;
6. die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87c NO;
   § 158 ist anzuwenden.

(3) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters umfasst sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind. Dazu zählt auch das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt,
1. im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;
2. Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;
3. bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

[…]

§ 366. (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, und nicht Z 10 oder § 367 Z 8 anzuwenden sind;

[…]“

Gemäß § 44a VStG hat der Spruch, wenn er nicht auf Einstellung lautet, zu enthalten:

1. die als erwiesen angenommene Tat;
2. die Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist;
3. die verhängte Strafe und die angewendete Gesetzesbestimmung;
4. den etwaigen Ausspruch über privatrechtliche Ansprüche;
5. im Fall eines Straferkenntnisses die Entscheidung über die Kosten.

5.2. Nach § 44a Z 1 VStG ist es rechtlich geboten, die Tat hinsichtlich des Täters und der Tatumstände so genau zu umschreiben, dass

1. die Zuordnung des Tatverhaltens zur Verwaltungsvorschrift, die durch die Tat verletzt worden ist, in Ansehung aller Tatbestandsmerkmale ermöglicht wird und
2. die Identität der Tat (z.B. nach Ort und Zeit) unverwechselbar feststeht.

Was den vorstehenden Punkt 1. anlangt, sind entsprechende, das heißt in Beziehung zum vorgeworfenen Straftatbestand stehende wörtliche, Anführungen erforderlich, die nicht etwa durch bloße paragraphenmäßige Zitierung von Gebots- oder Verbotsnormen ersetzt werden können. Was den Punkt 2. anlangt, muss im Spruch des Straferkenntnisses dem Beschuldigten die Tat insoweit in konkretisierter Umschreibung zum Vorwurf gemacht werden, dass der Beschuldigte in die Lage versetzt wird, auf den konkreten Tatvorwurf bezogene Beweise anzubieten, um eben diesen Vorwurf zu widerlegen und es muss ferner der Spruch geeignet sein, den Beschuldigten rechtlich davor zu schützen, wegen desselben Verhaltens nochmals zur Verantwortung gezogen zu werden. Es muss daher die Tat unter Anführung aller wesentlicher Tatbestandsmerkmale dem Beschuldigten innerhalb der Verfolgungsverjährungsfrist vorgeworfen werden. Eine Umschreibung der Tatbestandsmerkmale lediglich in der Bescheidbegründung reicht im Bereich des Verwaltungsstrafrechtes nicht aus.

Gegenständlich entspricht der Spruch des bekämpften Straferkenntnisses in mehreren Punkten nicht dem Konkretisierungsgebot des § 44a VStG:
Gemäß § 117 Abs. 1 GewO 1994 umfasst das Gewerbe der Immobilientreuhänder die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger. In den Abs. 2 und 3 sind die Tätigkeitsbereiche des Immobilienmaklers und die Tätigkeitsbereiche des Immobilienverwalters konkretisiert. Der Immobilientreuhänder ist daher entsprechend dem entfalteten Tätigkeitsbereich zu formulieren.

Gegenständlich hat die belangte Behörde dem Bf die unbefugte Gewerbeausübung des Gewerbes „Immobilienvermittlung“ vorgeworfen. Welche Immobilien in der beschriebenen Tatzeit 10. Oktober 2024 bis 14. November 2024 gewerbsmäßig vermittelt wurden, wurde von der Behörde nicht angeführt. Das Straferkenntnis bezieht sich ausschließlich - ohne weitere Ermittlungen - auf die Übernahme einer offenbar anonymen Anzeige, die zudem nur zeigt, dass möglicherweise ein unbefugtes Anbieten des Immobilientreuhändergewerbes angenommen werden kann. Dies wäre allenfalls nach § 366 Abs. 1 Z 1 iVm § 1 Abs. 4 GewO 1994 strafbar. Die Angabe von Immobilien, die vom Bf vermittelt wurden, ist aber erforderlich, um dem Bf die Möglichkeit zu geben, konkrete Beweise anzubieten, um den Tatvorwurf zu widerlegen bzw. um ihn vor einer Doppelbestrafung zu schützen.
Insofern wurde nicht dem Konkretisierungsgebot des § 44a Z 1 VStG entsprochen. Dem Konkretisierungsgebot nach § 44a VStG wurde auch insofern nicht entsprochen, als die Tathandlung nach § 366 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 darin besteht, gewerbsmäßig im Sinne des § 1 Abs. 2 GewO 1994, sohin selbständig, regelmäßig und in Ertragsabsicht, Handlungen vorzunehmen, die einem Gewerbe vorbehalten sind, ohne die erforderliche Berechtigung erlangt zu haben. Im angefochtenen Straferkenntnis wurde zwar angeführt, dass die Tätigkeit in der Absicht ausgeübt wurde, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, allerdings wurde diese Absicht nicht näher (z.B. durch Angabe eines Verkaufspreises oder einer Provisionszahlung etc.) konkretisiert.

Aus den angeführten Gründen war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II.:

Für den Bf entfallen jegliche Verfahrenskostenbeiträge. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Bf nicht aufzuerlegen, wenn der Beschwerde auch nur teilweise Folge gegeben worden ist.

Zu III.:

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des 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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Sie haben 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 kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei 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 und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm 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; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Bismaier