

1. Kapitel

Zugang zum Immobilienberuf

Übersicht

	Rz
I. Einführung in das Gewerberecht	1.1
II. Das Gewerbe des Immobilienreuhänders	1.10
III. Nachweis der Befähigung	1.17
A. Befähigungsprüfung bei der Wirtschaftskammer	1.18
B. Feststellung der individuellen Befähigung	1.26

I. Einführung in das Gewerberecht

Die Gewerbeordnung 1994 ist ein Bundesgesetz und somit für ganz Österreich einheitlich **1.1**
gültig. Gem § 1 GewO unterliegen ihr alle Tätigkeiten, die

- gewerbsmäßig ausgeübt werden,
- gesetzlich nicht verboten sind und
- keine Ausnahme von der Anwendung darstellen (zB die freien Berufe iSd § 22 EStG wie Arzt, Architekt, Rechtsanwalt oder die Land- & Forstwirtschaft).

Eine Tätigkeit wird **gewerbsmäßig** ausgeübt, wenn sie **1.2**

- selbständig, dh auf eigene Rechnung und wirtschaftliche Gefahr,
- regelmäßig, dh auf Dauer angelegt und nachhaltig ist und
- mit Ertragsabsicht betrieben wird.

Die Gewerbeordnung unterscheidet zwei Gruppen von Gewerben, nämlich die freien Gewerbe gem § 5 GewO und die reglementierten Gewerbe gem § 94 GewO.

Freie Gewerbe sind in der GewO nicht abschließend aufgezählt und stehen grundsätzlich **1.3**
jedem offen. Es ist für die Ausübung **kein Befähigungsnachweis** und **keine einschlägige Praxiserfahrung** nachzuweisen. Welche Gewerbe als „frei“ gelten, kann man einer (nicht abschließenden) Liste des Bundesministeriums für Wirtschaft entnehmen. Beispiele wären: Werbeagentur, Handelsgewerbe oder Grafiker. Vor Beginn der gewerblichen Tätigkeit muss das Gewerbe bei der Behörde angemeldet werden.

Reglementierte Gewerbe sind in der Gewerbeordnung abschließend aufgezählt. Hier benötigt der Antragsteller zur Gewerbebeanmeldung einen entsprechenden **Befähigungsnachweis und einschlägige Berufserfahrung.** **1.4**

Innerhalb der reglementierten Gewerbe unterscheidet man jene mit Zuverlässigkeitsnachweis von jenen ohne Zuverlässigkeitsnachweis. Dabei prüft die Behörde, ob der Antragsteller die für die Ausübung dieses Gewerbes erforderliche Zuverlässigkeit besitzt. Es dürfen daher keine Verstöße gegen die im Zusammenhang mit dem Gewerbe zu beachtenden Rechtsvorschriften oder gegen Standesregeln vorliegen. Reglementierte Gewerbe **mit Zuverlässigkeitsnachweis** (zB Baumeister, Sprengmeister) dürfen **erst ab rechtskräftig**

tigem Feststellungsbescheid der Behörde ausgeübt werden. Reglementierte Gewerbe **ohne Zuverlässigkeitsnachweis** können bereits **ab Anmeldung** bei der Behörde ausgeübt werden.

! Merke: Freie Gewerbe vs. reglementierte Gewerbe

● **Freie Gewerbe:** Für freie Gewerbe ist kein Befähigungsnachweis und keine Praxiserfahrung notwendig. Man muss sie aber trotzdem vor Tätigkeitsbeginn bei der Behörde anmelden.

Reglementierte Gewerbe: Für reglementierte Gewerbe sind Befähigungsnachweis und Praxiserfahrung notwendig. Es kann mit der Tätigkeit ab Anmeldung begonnen werden, sofern kein Zuverlässigkeitsnachweis erforderlich ist.

1.5 Zur Anmeldung eines Gewerbes in Österreich sind immer nachfolgende **allgemeine Voraussetzungen** zu erfüllen:

- Volljährigkeit und Geschäftsfähigkeit (vollendetes 18. Lebensjahr),
- EU oder EWR Bürgerschaft bzw eine gültige Aufenthaltsberechtigung, die eine gewerbliche Tätigkeit erlaubt,
- das Fehlen von Gewerbeausschlussgründen.

1.6 Bei juristischen Personen (zB GmbH, AG, Stiftung) oder im Firmenbuch eingetragenen Personengesellschaften (zB OG, KG) ist **ein gewerberechtl. Geschäftsführer zu bestellen**, auf den oben genannte Voraussetzungen zutreffen.

1.7 Gewerbeausschlussgründe wären:

- nicht getilgte gerichtliche Verurteilung wegen **eines bestimmten Strafdelikts**: organisierte Schwarzarbeit, Schädigung fremder Gläubiger, Begünstigung eines Gläubigers, betrügerisches Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen,
- nicht getilgte gerichtliche Verurteilung wegen einer **sonstigen strafbaren Handlung** zu einer drei Monate übersteigenden Freiheitsstrafe oder zu einer Geldstrafe von mehr als 180 Tagessätzen,
- Verurteilung wegen eines **Finanzvergehens** (zB Steuerhinterziehung),
- **Nichteröffnung oder Aufhebung eines Insolvenzverfahrens** mangels kostendeckenden Vermögens.

1.8 Der Ort der Gewerbebeanmeldung richtet sich bei Einzelunternehmen nach dem Wohnsitz und bei juristischen Personen oder eingetragenen Personengesellschaften nach dem Geschäftssitz. Grundsätzlich erfolgt die Anmeldung bei der örtlich zuständigen **Bezirkshauptmannschaft**, in Statutarstädten beim **Magistrat** und in Wien beim **zuständigen magistratischen Bezirksamt**.

1.9 Nach positiver Prüfung des Antrags auf Erteilung der Gewerbeberechtigung erfolgt die Eintragung in das **Gewerbeinformationssystem Austria (GISA)**. Dort sind die wichtigsten unternehmensbezogenen Daten aller in Österreich niedergelassenen Gewerbebetriebe eingetragen. Dieses Register sollte **nicht mit dem Firmenbuch verwechselt** werden, wo sich nur Eintragungen über im Firmenbuch eingetragene Unternehmen befinden. Im Firmenbuch finden sich zum einen keine authentischen Informationen über das Vorliegen von Gewerbeberechtigungen und zum anderen sind viele Unternehmen vor allem Einzelunternehmen gar nicht im Firmenbuch registriert.

! Nicht verwechseln: Gewerbliche Tätigkeit und freiberufliche Tätigkeit

Von der gewerblichen Tätigkeit iS der GewO ist die freiberufliche Tätigkeit gem § 22 EStG zu unterscheiden. Zu den freien Berufen zählt man Tätigkeiten, die überwiegend wissenschaftlichen, künstlerischen, religiösen, sozialen, lehrenden, heilenden oder rechtswahrenden Charakter haben. Darunter fallen im Wesentlichen alle Tätigkeiten für die es eigene Interessensvertretungen (Kammern) gibt, wie zB Ärzte, Anwälte, Ziviltechniker, Notare, Steuerberater, aber auch andere Berufsgruppen wie zB Journalisten, Künstler oder Forscher. Die „freien Berufe“ unterliegen nicht der Gewerbeordnung. Für sie ist deshalb auch keine Gewerbeanmeldung notwendig. Auf Grundlage ihres Berufsrechtes sind eigene Tätigkeitsvoraussetzungen zu erfüllen zB Anwalts-, Facharzt-, Ziviltechniker- oder Steuerberaterprüfung.

II. Das Gewerbe des Immobilienreuhänders

Das Gewerbe des Immobilienreuhänders ist ein **reglementiertes Gewerbe ohne Zuverlässigkeitsnachweis** und umfasst gem § 117 GewO den Tätigkeitsbereich der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger. **1.10**

Neben den oben bereits genannten allgemeinen Voraussetzungen (vgl Rz 1.5) sind bei den reglementierten Gewerben zusätzliche Voraussetzungen für die Gewerbeanmeldung zu erfüllen. Dafür ist neben einem entsprechenden **Befähigungsnachweis** (Module 1–4) und einer **einschlägigen Berufserfahrung** auch die Vorlage einer abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** notwendig.

Für jeden Teilbereich, also den Immobilienmakler, den Immobilienverwalter und den Bauträger sind die entsprechenden Voraussetzungen zur Gewerbeanmeldung (zB Befähigung & Praxiszeit) **separat** nachzuweisen. Es ist auch eine Gewerbeanmeldung eingeschränkt auf einen der genannten Bereiche (zB Immobilienmakler) möglich. **1.11**

Welche Voraussetzungen hinsichtlich Ausbildung und Praxiserfahrung genau zu erfüllen sind kann man der Verordnung über die Zugangsvoraussetzungen für Immobilienreuhändler entnehmen. Die entsprechende Fachkenntnis kann man entweder durch ein einschlägiges Universitäts- oder Fachhochschulstudium, durch eine **Befähigungsprüfung bei der Wirtschaftskammer** oder in Ausnahmefällen durch die „Feststellung der individuellen Befähigung“ nachweisen. **1.12**

Gut zu wissen: Wo kann man die Befähigungsprüfung ablegen?

Die Befähigungsprüfung (auch einzelne Module) kann unabhängig vom Wohnsitz in jedem beliebigen Bundesland bei der Wirtschaftskammer abgelegt werden. Die Gewerbeanmeldung hat anschließend in jenem Bezirk zu erfolgen in dem der Anmelder seinen Wohnsitz hat. Das Gewerbe kann dann in ganz Österreich ausgeübt werden.

Für **Immobilienmakler und Immobilienverwalter** beträgt die notwendige **Praxiszeit** **2 Jahre**. Bei Abschluss eines wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums oder eines Immobilienstudiums reduziert sich die Dauer auf 1 Jahr. **1.13**

Eine **fachliche Tätigkeit als Immobilienmakler** liegt vor, wenn der Anmelder Vermittlungsaufträge abgewickelt hat und dazu berechtigt war, Vertragserklärungen im Zuge von Vermittlungen entgegenzunehmen.

Eine **fachliche Tätigkeit als Immobilienverwalter** liegt vor, wenn der Anmelder kaufmännische und verwaltungstechnische Aufgaben in der Immobilienverwaltung eigenständig erledigt hat.

- 1.14** Bei Abschluss einer HTL für den Bereich Bautechnik beträgt die **Praxiszeit** für die Tätigkeit als **Bauträger** 1,5 Jahre. Die Dauer reduziert sich bei Abschluss eines einschlägigen Immobilienstudiums, eines wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums bzw bei Abschluss eines bautechnischen Studiums auf 1 Jahr. Weitere Informationen findet man in der „Immobilientreuhänder-Verordnung – Zugangsvoraussetzungen“.

Tipp: Praxiszeit

Sollte man über ein Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung zum Immobilienmakler oder Immobilienverwalters verfügen, so ist für die Gewerbeanmeldung zum Bauträger keine Praxiszeit nachzuweisen.

Eine **fachliche Tätigkeit als Bauträger** liegt vor, wenn der Anmelder Bauprojekte als Projektleiter abgewickelt hat und berechtigt war, Weisungen an Projektbeteiligte zu geben.

- 1.15** In welcher **Form** (angestellt, selbständig, privat) und in **welchem Stundenausmaß** die Praxistätigkeit erfolgen muss ist **nirgendwo näher definiert**. Es wird aber anzunehmen sein, dass es sich dabei um eine überwiegende, also mindestens 20 Wochenstunden umfassende einschlägige Tätigkeit handeln muss, egal ob man diese in selbständiger oder unselbständiger Form erbringt. Ein geringfügiges Angestelltenverhältnis wird nicht ausreichend sein.

Tipp: Praxisnachweis

Da die Behörde als Teil der öffentlichen Verwaltung in ihrer Antragsprüfung sehr formal vorgeht ist es ratsam den Praxisnachweis möglichst umfassend auszugestalten. Dabei empfiehlt es sich Briefpapier, Stempel und Unterschrift des Unternehmens zu verwenden. Jedenfalls enthalten sein sollte die Dauer der Tätigkeit und eine detaillierte Beschreibung des Tätigkeitsumfanges.

- 1.16** Die für die Gewerbeanmeldung notwendige **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** ist gem § 117 Abs 7 GewO mit einem maximalen Selbstbehalt von 5% in folgender **Mindesthöhe** abzuschließen:

- für Immobilienmakler EUR 100.000,- pro Schadensfall
- wenn der Immobilienmakler zusätzlich noch als Kreditvermittler tätig wird, benötigt er eine weitere Haftpflichtversicherung mit einer Deckung von EUR 460.000,- pro Schadensfall und EUR 750.000,- pro Jahr
- für Immobilienverwalter EUR 400.000,- pro Schadensfall und eine Mindestdeckungssumme von EUR 1,2 Mio im Jahr
- für Bauträger EUR 1.000.000,- pro Schadensfall

! Achtung: Wegfall der Versicherung

- Bei Wegfall der Versicherung hat die Gewerbebehörde ein Gewerbeentziehungsverfahren einzuleiten und die Gewerbeberechtigung binnen 2 Monaten zu entziehen, wenn die Pflichtversicherung nicht nachgewiesen wird. Einer Beschwerde (Rechtsmittel) kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

III. Nachweis der Befähigung

Neben dem bereits erwähnten facheinschlägigen Studium kann man die Befähigung für das reglementierte Gewerbe des Immobilienreuhänders nur durch eine **Befähigungsprüfung bei der Wirtschaftskammer** oder in Ausnahmefällen durch die „Feststellung der individuellen Befähigung“ nachweisen. **1.17**

A. Befähigungsprüfung bei der Wirtschaftskammer

Um ein **Befähigungszeugnis** zu erlangen sind insgesamt 4 verschiedene Module positiv zu absolvieren: **1.18**

- Modul 1: fachliche schriftliche Prüfung
- Modul 2: fachliche mündliche Prüfung
- Modul 3: Unternehmerprüfung
- Modul 4: Ausbilderprüfung

! Achtung

- Für jeden Teilbereich, also den Immobilienmakler, den Immobilienverwalter und den Bauträger, sind jeweils alle 4 Module positiv zu absolvieren!

Das **Modul 1** umfasst eine **schriftliche Prüfung**. Es teilt sich in das **Modul 1.1.**, wo **allgemeine rechtliche Grundlagen** und Grundlagen des Immobilienwesens abgefragt werden und in das **Modul 1.2.**, wo **berufsspezifisches Fachwissen** abgeprüft wird.

Im **Modul 1.1.** wird kein berufsbezogenes immobilienpezifisches Detailwissen (zB für Makler) verlangt. Die Fragen werden idR in einer **Mischung aus multiple choice und freier Antwortmöglichkeit** gestellt. Dabei haben die Prüflinge 2 Stunden Zeit die Aufgaben zu bewältigen. **1.19**

Modul 1.1.

- Was versteht man unter einer Prokura?
- Was ist der Unterschied zwischen Miete und Pacht?
- Was ist der Einheitswert und wozu dient er?
- Was ist eine Eigentümerpartnerschaft iSd WEG?

Im **Modul 1.2.** wird **immobilienspezifisches Detailwissen des jeweiligen Berufsstandes** abgefragt zu dem der Prüfling antritt (zB spezifische Fragen für den Beruf des Immobilienmaklers). **1.20**

Modul 1.2.

- Berechnen Sie die Höhe der Maklerprovision.

- Wie hoch sind die Kosten der Vergebührung bei Errichtung dieses Geschäftsraummietvertrags?
- Fällt bei dieser Transaktion Grunderwerbssteuer an und wenn ja wie hoch wäre diese?

Hier wird also **praktisches Immobilienwissen** des Berufsalltags abgefragt. Ein Schwerpunkt liegt hierbei sicher auf der Berechnung von Provisionen, Steuern und Gebühren. Zum Lösen dieses Moduls haben die Kandidaten weitere 2,5 Stunden Zeit. Jeder dieser Teilmodule (M 1.1. und M 1.2.) kann separat voneinander bestanden und im Fall einer negativen Beurteilung auch einzeln wiederholt werden.

- 1.21 Sonderfall Modul 1.2. für Bauträger:** Hierbei ist es Aufgabe der Prüflinge ein zusammenhängendes Bauträgerkalkulationsbeispiel zu lösen. Dabei werden die praktischen Kenntnisse im Bereich der Immobilienentwicklung und speziell Themen der Flächenwidmung, der Bauordnung und der Wirtschaftlichkeitsrechnung abgefragt. Zur Lösung der Klausur haben die Prüflinge 2 Stunden Zeit.

Modul 1.2. für Bauträger

- Geben Sie die Grundstückswidmung an.
- Berechnen Sie die maximal erzielbare Nutzfläche.
- Ermitteln Sie detailliert die Errichtungskosten.
- Skizzieren Sie die einzelnen Geschoße samt Freiflächen.
- Erstellen Sie eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

- 1.22** Das **Modul 2**, die **mündliche Prüfung**, wird von einer Kommission bestehend aus **4 Personen** abgenommen und dauert üblicherweise rund **30 Minuten**. Die Kommission besteht aus zwei Fachprüfern des jeweiligen Prüfungsgegenstandes (zB 2 Maklern oder 2 Verwaltern), einem Notar oder Rechtsanwalt und einer Person der Gewerbebehörde die den Vorsitz führt. Die Prüfung behandelt vor allem **praktische Fragen des Berufsalltags**. Dabei soll festgestellt werden ob der Kandidat über ausreichend Fähigkeiten verfügt um sich als selbständiger Makler, Verwalter oder Bauträger im täglichen Immobiliengeschäft zurecht zu finden.

Modul 2

- Welche Unterlagen benötigen Sie zur Vermittlung eines Einfamilienhauses.
- Erklären Sie bitte detailliert den Ihnen vorliegenden Grundbuchsatzzug.
- Welche Unterlagen benötigen Sie bei der Übernahme einer Verwaltung?
- Welche Sicherungsmethoden des BTVG kennen Sie?

Die schriftliche und mündliche Prüfung ist voneinander unabhängig und kann als eigenes Modul auch separat voneinander abgelegt und bestanden werden. Ein negatives schriftliches Ergebnis hindert den Kandidaten nicht trotzdem mündlich anzutreten.

- 1.23** Das **Modul 3**, die **Unternehmerprüfung**, ist nicht immobilienpezifisch und wird für die Anmeldung einer Vielzahl verschiedener Gewerbe benötigt. Dabei soll festgestellt werden, ob der Kandidat die Zusammenhänge der Bereiche eines Unternehmens versteht und dieses Wissen bei der Bewältigung der häufigsten Aufgaben und Problemsituationen in einem Unternehmen anwenden kann. Thematisch stehen vor allem Kommunikation,

Marketing, Organisation, Rechtskunde, Rechnungswesen/Buchhaltung und Personalmanagement auf dem Programm.

Hinweis: Anrechnungsmöglichkeiten der Unternehmerprüfung

- Es besteht eine Vielzahl von Anrechnungsmöglichkeiten für die Unternehmerprüfung. Erkundigen Sie sich online auf der Seite der Wirtschaftskammer, ob für Sie die Unternehmerprüfung entfällt, oder kontaktieren Sie die Landesgeschäftsstelle der Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes.

Auch das **Modul 4**, die **Ausbilderprüfung**, ist nicht immobilienpezifisch und wird für die Anmeldung einer Vielzahl verschiedener Gewerbe benötigt. Dabei soll sichergestellt werden, dass der Unternehmer über die fachlichen, pädagogischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt, um Lehrlinge qualifiziert ausbilden zu können. **1.24**

Hinweis: Schnell zur Ausbilderprüfung

- Die Ausbilderprüfung kann auch durch einen Ausbilderkurs ersetzt werden, der 40 Unterrichtseinheiten dauert und mit einem Fachgespräch abgeschlossen wird.

Auch für die Ausbilderprüfung besteht eine Vielzahl von Anrechnungsmöglichkeiten. Mit der abgelegten Unternehmerprüfung (nicht mit der bloßen Anrechnung) ist die Ausbilderprüfung jedenfalls mitumfasst.

Sobald man **alle vier Module positiv abgelegt hat** bzw eine entsprechende Anrechnung einzelner Module möglich ist, kann man bei der Wirtschaftskammer einen Antrag auf Ausstellung des **Befähigungsprüfungszeugnisses** stellen. Neben den allgemeinen Voraussetzungen zur Gewerbeanmeldung ist das **Befähigungsprüfungszeugnis** sowie der Nachweis einer **einschlägigen Praxistätigkeit** und die Vorlage einer **Vermögensschuldhaftpflichtversicherung** die notwendige Voraussetzung um das Gewerbe des Maklers, Verwalters oder Bauträgers zu erlangen. **1.25**

B. Feststellung der individuellen Befähigung

Kann der formelle Befähigungsnachweis nicht erbracht werden, besteht die Möglichkeit der **Feststellung der individuellen Befähigung** seitens der Behörde. Dazu müssen die für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen auf andere Weise nachgewiesen werden. **1.26**

Der Antragsteller muss seine **einschlägige Fachkenntnis durch Vorlage entsprechender Urkunden** (zB Dienstzeugnisse, Abschlusszeugnisse) nachweisen. Zumeist ordnet die Behörde die Durchführung eines sog **Fachgesprächs** an, bei dem die individuelle Befähigung des Antragstellers ermittelt werden soll. Nach positiver Beurteilung stellt die Gewerbebehörde danach mit **Feststellungsbescheid** das Vorliegen der individuellen Befähigung in vollem oder eingeschränktem Umfang fest. In diesem Fall darf das Gewerbe erst mit rechtswirksamer Feststellung und mit der Gewerbeanmeldung ausgeübt werden. **1.27**

2. Kapitel

Allgemeine rechtliche Grundlagen

Übersicht

	Rz
I. Abgrenzung „öffentliches Recht“ von „Privatrecht“	2.1
II. Öffentliche Verwaltung und Gerichtsbarkeit	2.4
III. Zivilrechtlicher Instanzenzug	2.10
IV. Natürliche und juristische Personen	2.12
V. Verbraucherschutz	2.17
VI. Grundsätze des Vertragsrechts	2.19
VII. Arten von Verträgen	2.26
A. Kauf (§§ 1053 ff ABGB)	2.28
B. Schenkung (§§ 938 ff ABGB)	2.31
C. Werkvertrag (§§ 1051 ff ABGB)	2.34
D. Vorvertrag (§ 936 ABGB)	2.39
E. Puktation (§ 885 ABGB)	2.41
F. Optionsvertrag	2.42
VIII. Gewährleistung (§§ 922 ff ABGB)	2.44
IX. Schadenersatz (§§ 1293 ff ABGB)	2.57
X. Produktgarantie	2.72
XI. Bankgarantie (§ 880a ABGB)	2.74

I. Abgrenzung „öffentliches Recht“ von „Privatrecht“

Privatrecht ist jenes Rechtsgebiet, das Rechtsverhältnisse zwischen **rechtlich gleichgestellten Rechtssubjekten** regelt. Diese müssen in der Praxis aber nicht zwingend auch wirtschaftlich gleichgestellt sein (vgl Verbraucher vs. Konzern). Unter Privatrecht versteht man also jenen Teil der Rechtsordnung, der die Rechtsbeziehungen zwischen natürlichen bzw juristischen Personen untereinander normiert. Die Begriffe des „**bürgerlichen Rechts**“ bzw des „**Zivilrecht**“ bilden den Bereich des „Allgemeinen Privatrechts“ und sind somit **Teil des Privatrechts**. Sie können laienhaft als Synonyme verwendet werden. **2.1**

Das Fundament der österreichischen privatrechtlichen Rechtsordnung ist das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) sowie eine Vielzahl von Sondergesetzen wie zB das Mietrechtsgesetz (MRG), das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das Konsumentenschutzgesetz (KSchG), das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und das Maklergesetz (MaklerG). Dabei gilt der lateinische Grundsatz „lex specialis derogat legi generali“. **Das speziellere Gesetz geht dem allgemeineren Gesetz vor.** Es verdrängt es; hebt es aber nicht auf. So gilt zB das ABGB für Bestandverhältnisse, sofern die Bestimmungen des MRG nichts anders anordnen. **2.2**

Unter **öffentlichem Recht** versteht man zumeist den **Bereich der Verwaltung**, in dem man als Bürger Kontakt mit Behörden hat. Also jene Rechtsbereiche wo Personen (zB Beamte, Polizisten, Steuerprüfer) **in Ausübung hoheitlicher Befugnisse** (mit Hoheitsgewalt) auftreten, zB im Gewerbe- oder Bauverfahren. Hier gibt es eine gewisse Über- bzw **2.3**

Unterordnung. Die Unterscheidung, ob es sich im Einzelfall um eine Causa des öffentlichen oder des Privatrechts handelt ist zum einen für die **Behördenzuständigkeit** zum anderen für die **Gerichtszuständigkeit** von besonderer Bedeutung. Der Vollzug des öffentlichen Rechtes liegt bei den Verwaltungsbehörden.

II. Öffentliche Verwaltung und Gerichtsbarkeit

- 2.4** Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens erlassene Entscheidungen ergehen idR in Bescheidform. **Bescheide sind von Verwaltungsbehörden erlassene Entscheidungen und Anordnungen, die sich an bestimmte Personen richten.** Ein Bescheid ist also ein individueller, hoheitlicher, im Außenverhältnis ergehender Verwaltungsakt. Je nachdem welche Behörde den Bescheid erlassen hat, sind verschiedene Rechtsmittel (Beschwerde oder Berufung) vorgesehen.
- 2.5** Gegen den Bescheid einer **Verwaltungsbehörde des Landes** (zB Magistrat oder Bezirksverwaltungsbehörde) kann eine **Beschwerde** beim zuständigen **Landesverwaltungsgericht** (zB Baubescheid, Gewerbeentzug) erhoben werden.
- 2.6** Gegen den Bescheid einer **Verwaltungsbehörde des Bundes** in einer Angelegenheit der unmittelbaren Bundesverwaltung kann eine **Beschwerde** an das **Bundesverwaltungsgericht** (zB Vergabe öffentlicher Aufträge, Umweltverträglichkeitsprüfung, Datenschutz) bzw das **Bundesfinanzgericht** (in allen Steuerangelegenheiten) erhoben werden.

Hinweis: Rechtsmittelfrist/Einbringungsort

Die Beschwerde ist innerhalb von 4 Wochen bei der Behörde (und nicht beim Gericht) einzubringen, die den Bescheid erlassen hat.

- 2.7** In jenen (seltenen) Fällen bei denen ein **Bescheid im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde** erlassen wurde (zB örtliche Baupolizei, Veranstaltungspolizei), ist zuerst das Rechtsmittel der **Berufung** vorgesehen. Dabei ist grundsätzlich ein **zweigliedriger Instanzenzug vom Bürgermeister an den Gemeinderat** vorgesehen. Gegen die Entscheidung des Gemeinderates kann dann Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden. **Die Frist** zur Einbringung der Berufung beträgt **zwei Wochen** ab Zustellung oder Verkündung des Bescheides. Einzubringen ist die Berufung bei der Behörde, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und darüber hinaus einen **begründeten Berufungsantrag** zu enthalten.
- 2.8** Nur in Ausnahmefällen ist gegen das Erkenntnis oder den Beschluss des Landesverwaltungs- oder Bundesfinanzgerichts eine **Revision an den Verwaltungsgerichtshof (VwGH)** möglich. Nämlich nur dann, wenn es sich um eine **Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung** handelt, insbesondere deswegen, weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des VwGH abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des VwGH nicht einheitlich beantwortet wurde.
- 2.9** Der Instanzenzug zum **Verfassungsgerichtshof (VfGH)** steht dem Beschwerdeführer nur dann zu, wenn er behauptet durch ein Erkenntnis oder einen Beschluss des Landesverwaltungs- oder Bundesfinanzgerichts in seinen **verfassungsmäßig gewährleisteten**