

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Fachpresse: ja

Prüfungsrecht, abgesehen von Laufbahnprüfungen für Beamte,
aber einschl. der ersten und zweiten jur. Staatsprüfung

Rechtsquelle/n:

ImmoFachwPrV § 2 Abs. 3

Titelzeile:

Zulassung zur beruflichen Fortbildungsprüfung zum Geprüften
Immobilienfachwirt

Stichwort/e:

Berufliche Fortbildungsprüfung zum Geprüften Immobilienfachwirt;
Zulassungsvoraussetzungen; kein zwingendes Erfordernis
immobilienwirtschaftlicher Berufserfahrungen; berufliche Handlungsfähigkeit.

Leitsatz/-sätze:

Die berufliche Handlungsfähigkeit im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoFachwPrV setzt nicht zwingend voraus, dass der Zulassungsbewerber Berufserfahrungen im Bereich der Immobilienwirtschaft gesammelt hat. Ausreichend ist die Teilnahme an einem längeren Ausbildungskurs zur Vorbereitung auf die Prüfung, sofern der Zulassungsbewerber nach dem Gesamtbild seiner Qualifikation nicht hinter dem Niveau der von § 2 Abs. 1 ImmoFachwPrV erfassten Bewerber zurückbleibt.

Beschluss des 6. Senats vom 22. Januar 2015 - BVerwG 6 B 2.15

- I. VG Hamburg vom 12. Oktober 2012
Az: VG 2 K 1308/11
- II. OVG Hamburg vom 28. Oktober 2014
Az: OVG 3 Bf 245/12



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 6 B 2.15
OVG 3 Bf 245/12

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 6. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 22. Januar 2015
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Neumann und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Heitz und Prof. Dr. Hecker

beschlossen:

Die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung
der Revision in dem Urteil des Hamburgischen Oberver-
waltungsgerichts vom 28. Oktober 2014 wird zurückge-
wiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstands wird für das Beschwerde-
verfahren auf 5 000 € festgesetzt.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin erwarb 1992 nach einem geisteswissenschaftlichen Studium den Grad eines Magisters. Nach beruflichen Tätigkeiten in einer Unternehmensberatung, in Werbeunternehmen sowie in einer Eventagentur ist sie seit 2006 im Bereich der Werbung selbständig tätig. Seit diesem Jahr hat sie auch für Sylter Immobilien- und Vermietungsunternehmen einzelne marketingorientierte Tätigkeiten ausgeführt. Von April 2010 bis Oktober 2011 besuchte sie den auf 70 Tage (500 Unterrichtsstunden) veranschlagten Ausbildungskurs „Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)“ bei einem Tochterunternehmen der Beklagten. Ihren Antrag auf Zulassung zur Fortbildungsprüfung „Geprüfte Immobilienfachwirtin“ lehnte die Beklagte ab. Der hiergegen eingelegte Widerspruch blieb ohne Erfolg.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat das Begehren der Klägerin, die Beklagte zur Zulassung zur genannten Prüfung zu verpflichten, abgewiesen. Das Oberverwaltungsgericht hat dem Begehren stattgegeben. Die in § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfach-

wirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin - ImmoFachwPrV - normierten Zulassungsvoraussetzungen lägen vor. Danach müsse ein Zulassungsbewerber neben einer allgemeinen beruflichen Handlungsfähigkeit Grundkenntnisse aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft besitzen, deren Niveau jedoch unterhalb der von § 2 Abs. 2 ImmoFachwPrV geforderten Schwelle liegen dürfe. Ob die Klägerin, von deren allgemeiner beruflicher Handlungsfähigkeit wegen ihrer beruflichen Erfahrungen auszugehen sei, bereits aufgrund ihrer Tätigkeiten für Sylter Immobilien- und Vermietungsunternehmen über hinreichende immobilienwirtschaftliche Grundkenntnisse verfüge - wofür manches spreche -, bedürfe keiner Vertiefung. Jedenfalls verfüge sie hierüber aufgrund ihrer Teilnahme an dem Kurs „Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)“.

II

- 3 Die allein auf den Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsache (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) gestützte Beschwerde der Beklagten gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts ist unbegründet und daher zurückzuweisen.
- 4 Die Beklagte hält sinngemäß für klärungsbedürftig, ob die von § 2 Abs. 3 ImmoFachwPrV geforderte „berufliche Handlungsfähigkeit“ auch auf Berufserfahrungen in der Immobilienwirtschaft gründen muss. Dieser Frage kommt keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zu, da sie sich mit Hilfe der üblichen Regeln sachgerechter Gesetzesauslegung ohne weiteres mit dem Oberverwaltungsgericht verneinen lässt (vgl. zu diesem prozessualen Maßstab etwa: BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2014 - 6 B 25.14 - juris Rn. 5).
- 5 Die Ansprüche auf Zulassung zur Prüfung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 ImmoFachwPrV setzen gemäß § 2 Abs. 2 ImmoFachwPrV jeweils voraus, dass der Zulassungsbewerber Berufspraxis vorweisen kann, die inhaltlich wesentliche Bezüge zu den in § 1 Abs. 2 ImmoFachwPrV genannten Aufgaben hat. Ein entsprechendes Erfordernis hat der Ordnungsgeber für die Zulassung nach § 2 Abs. 3 ImmoFachwPrV nicht aufgestellt. Gemäß dieser Vorschrift muss der

Zulassungsbewerber durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise glaubhaft machen, „Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten (berufliche Handlungsfähigkeit) erworben zu haben, die die Zulassung zur Prüfung rechtfertigen“. Der Verordnungsgeber hat keine Aussage getroffen, auf welche Weise diese Handlungsfähigkeit erworben werden soll. Eine Zulassung zur Prüfung nach § 2 Abs. 3 ImmoFachwPrV mag regelmäßig nicht gerechtfertigt sein, sofern der Zulassungsbewerber bislang überhaupt nicht nachweislich mit Fragen der Immobilienwirtschaft befasst gewesen ist. Nicht zwingend gefordert ist jedoch, dass eine Befassung gerade durch eine immobilienwirtschaftliche Berufstätigkeit erfolgt ist. Für ein gegenteiliges Verständnis gibt der Wortlaut der Vorschrift nichts her. Hätte der Verordnungsgeber das Vorliegen immobilienwirtschaftlicher Berufserfahrungen für unabdingbar erachtet, hätte er dies - so wie im Falle des § 2 Abs. 2 ImmoFachwPrV - mühelos im Normtext zum Ausdruck bringen können. Der zuständigen Stelle bleibt es unbenommen, die Prüfung so anzulegen, dass nur solche Kandidaten sie bestehen können, die ein hinreichendes Maß an anwendungsorientierten Fertigkeiten, Kenntnissen und Fähigkeiten aufweisen. Diese können durchaus auch im Rahmen eines Ausbildungskurses desjenigen Zuschnitts vermittelt werden, wie ihn die Klägerin durchlaufen hat.

- 6 Die von der Beklagten befürchtete „Aushebelung“ der Zulassungsvoraussetzungen nach § 2 Abs. 1 und 2 ImmoFachwPrV droht aufgrund dieses Normverständnisses nicht. Der Verordnungsgeber wollte mit § 2 Abs. 3 ImmoFachwPrV nicht die Zulassung von Bewerbern ermöglichen, deren Qualifikation hinter dem Niveau der von § 2 Abs. 1 ImmoFachwPrV erfassten Bewerber zurückbleibt. Er hat lediglich auf Festlegung bestimmter formaler Qualifikationsmerkmale verzichtet und so den Weg für eine wertende Gesamtbetrachtung eröffnet, in die auch Faktoren einfließen können, die für die Anwendung von § 2 Abs. 1 ImmoFachwPrV keine Rolle spielen und die das Fehlen der dort normierten Qualifikationsmerkmale zu kompensieren vermögen.
- 7 Das Oberverwaltungsgericht hat im konkreten Fall hervorgehoben (UA S. 15), dass die Klägerin in ihrem bisherigen Berufsleben bereits Etat-, Organisations- und Personalverantwortung getragen hat. Hieraus auf das Vorliegen allgemei-

ner beruflicher Handlungsfähigkeit im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoFachwPrV zu schließen und - vor dem zusätzlichen Hintergrund des genannten Kursbesuchs - das Bestehen der Prüfung nicht als aussichtslos einzustufen, begegnet keinen Bedenken.

- 8 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 9 Die Festsetzung des Werts des Streitgegenstands folgt aus § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 2 GKG.

Neumann

Dr. Heitz

Prof. Dr. Hecker