



# Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

## W/VR - Klausur

am 11.07.2023

WVR-III/23 = ÖR 2 am 31. Januar 2025

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **11 Blatt** und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Der Aufgabentext ist zusammen mit der Bearbeitung abzugeben.

Der Inhalt des Aktenstücks unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er ist fiktiv und lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

Landeshauptstadt



Hannover

Der Oberbürgermeister  
- Gewerbeamt -

Telefon (0511) 9013 3314

Telefax (0511) 9013 2012

Landeshauptstadt Hannover | Trammplatz 2 | 30159 Hannover

E-mail: fb-gewerbe@stadt.hannover.de

Bearbeiter:

Herr Roth

Sprechzeiten:

Mo, Mi, Fr 09.30 bis 13.00 Uhr

Do 16.00 bis 18.00 Uhr

Aktenzeichen: 71.31-107/23

Frau Rechtsreferendarin Wegner,  
- im Hause -

11.07.2023

Guten Morgen Frau Wegner,

in Absprache mit ihrer Ausbildungsleiterin Frau Dr. Falter übersende ich Ihnen den anliegenden Vorgang, der allerdings meines Erachtens keine großen Probleme aufwerfen sollte und auch „ausgeschrieben“ ist.

Es handelt sich um das Verfahren des anwaltlich vertretenen Herrn Daniel Lenz mit dem Aktenzeichen 71.31-107/23.

Herrn Lenz wurde im Jahr 1999 eine sog. Maklererlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO erteilt. Außer dem Bescheid vom 23.04.1999, mit dem ihm die Maklererlaubnis erteilt wurde, liegen uns keine weiteren Dokumente oder Aktenbestandteile zu dem Vorgang vor. Ich hatte mich deshalb bereits mit Herrn Schollas, dem damaligen Sachbearbeiter beim Gewerbeamt, in Verbindung gesetzt. Herr Schollas erzählte mir, es habe seinerzeit schon Unstimmigkeiten zwischen Herrn Lenz und dem Finanzamt gegeben. Er meinte sogar, dass die Maklererlaubnis Herrn Lenz damals nicht hätte erteilt werden dürfen. Die damalige Linie des Gewerbeamtes sei jedoch „großzügig“ gewesen. Abschließend lässt sich das heute aber weder in die eine noch in die andere Richtung klären. Ich kann mir jedenfalls nicht vorstellen, inwiefern es einen Unterschied hinsichtlich des weiteren Vorgehens machen sollte, ob die Erlaubnis damals rechtswidrig oder rechtmäßig war. Es kann doch nicht sein, dass das Vertrauen des Betroffenen bei einem rechtswidrigen Verwaltungsakt

schutzwürdiger ist als bei ursprünglicher Rechtmäßigkeit. Ohnehin ist der Bescheid in Bestandskraft erwachsen.

Seit der Erlaubniserteilung im Jahr 1999 ist Herr Lenz als Immobilienmakler tätig. Er hat sich hierbei offenbar auf die Vermittlung von hochpreisigen Wohnungen im Stadtgebiet Hannover spezialisiert, so dass eigentlich davon auszugehen sein sollte, dass er über genügend Geld verfügt, um seine Steuern zu zahlen.

Gleichwohl dürfte kein Zweifel mehr daran bestehen, dass jedenfalls inzwischen von der Unzuverlässigkeit des Herrn Lenz auszugehen ist. So ergibt sich aus der aktuellen Auskunft des Finanzamts Hannover-Mitte vom 13.04.2023, dass Herr Lenz dem Finanzamt 95.116,73 Euro schuldet. Dieser Betrag hat sich wohl über die vergangenen zwei Jahre angehäuft. Die Corona-Pandemie ist hierfür nicht ursächlich. Der Immobilienmarkt hat ja auch während der Pandemie kräftig geboomt und Immobilienmakler waren kaum durch coronabedingte Einschränkungen betroffen. Darüber besteht auch kein Streit, wie ich bereits vorab telefonisch mit dem Rechtsanwalt von Herrn Lenz klären konnte.

Die erheblichen Steuerrückstände waren natürlich Anlass für mich, den Sachverhalt umfassend aufzuklären. Dem Auszug aus dem Gewerbezentralregister vom 21.04.2023 können drei Eintragungen in Bezug auf die Person des Herrn Lenz entnommen werden. Die letzte Eintragung beruht auf einer seit März 2019 rechtskräftigen Entscheidung des Amtsgerichts Hannover, mit dem dieses gegen Herrn Lenz ein Bußgeld in Höhe von 3.000 Euro aufgrund wiederholter Verstöße gegen Verhaltenspflichten der auf Grundlage von § 144 Abs. 2 Nr. 6, § 34c Abs. 3 GewO erlassenen Rechtsverordnung verhängt hat. Die weiteren Eintragungen betreffen Bußgelder, die im Januar 2019 bzw. Oktober 2018 in Höhe von 600 Euro bzw. 500 Euro ebenfalls wegen Verstößen gegen gewerberechtliche Verhaltenspflichten verhängt wurden.

Als ob das nicht schon genug wäre, ist uns zudem bekannt geworden, dass Herr Lenz mit seit Dezember 2019 rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts

Hannover vom 01.11.2019 wegen Bedrohung nach § 241 StGB zu sechs Monaten Freiheitsstrafe verurteilt wurde. Das Amtsgericht hat die Vollstreckung der Freiheitsstrafe zur Bewährung ausgesetzt.

Ich habe Herrn Lenz daher mit Schreiben vom 27.04.2023 im Hinblick auf die beabsichtigte Gewerbeuntersagung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 GewO angehört (Anlage 1). Hierzu hat sein Rechtsanwalt bereits Stellung genommen (Anlage 2). Neue Aspekte bringt er nicht vor, sondern nur das Übliche.

Ihre Ausbildungsleiterin Frau Dr. Falter hat zu dem vorliegenden Verfahren bereits einen Vermerk verfasst. Diesen füge ich Ihnen bei. Bitte prüfen sie die Sache umfassend auch unter Beachtung des Inhalts des Vermerks. Das Rechtsgutachten benötige ich nicht. Ich bitte Sie aber den Ausgangsbescheid zu entwerfen, der die wesentlichen Rechtsprobleme enthalten soll. Unerörterte Rechtsprobleme bitte ich Sie in einem Vermerk niederzulegen. Zudem bitte ich Sie, auch in dem Vermerk die Frage der Zulässigkeit eines Antrags auf einstweiligen Rechtsschutz aufzunehmen. Ebenso ist die verwaltungsübliche Begleitverfügung zu formulieren.

Im Auftrag

*Jens Roth*

Landeshauptstadt



Hannover

Der Oberbürgermeister  
- Gewerbeamt -

Telefon (0511) 9013 3314

Telefax (0511) 9013 2012

Landeshauptstadt Hannover | Trammplatz 2 | 30159 Hannover

E-mail: fb-gewerbe@stadt.hannover.de

**Gegen Empfangsbekanntnis**

Herrn Rechtsanwalt

Daniel Winter

Langer Hammer 17

30169 Hannover

Bearbeiter:

Herr Roth

Sprechzeiten:

Mo, Mi, Fr 09.30 bis 13.00 Uhr

Do 16.00 bis 18.00 Uhr

Aktenzeichen: 71.31-107/23

27.04.2023

**Immobilienmaklertätigkeit Ihres Mandanten Herrn Daniel Lenz;****Aktenzeichen: 71.31-107/23****hier: Anhörung zur beabsichtigten Gewerbeuntersagung nach § 35 GewO**Anlagen:

Auszug aus dem Gewerberegister

Auskunft des Finanzamts Hannover-Mitte

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Winter,

wie bereits telefonisch mit Ihnen besprochen, bestehen erhebliche Zweifel an der gewerberechtlichen Zuverlässigkeit Ihres Mandanten Herrn Daniel Lenz. Nach Auskunft des Finanzamts Hannover-Mitte vom 13.04.2023 belaufen sich die Steuerrückstände Ihres Mandanten auf 95.116,73 Euro. Zudem enthält das Gewerbezentralregister in Bezug auf Herrn Lenz drei Eintragungen, zuletzt aus dem Jahr 2019. Unsere weitere Sachverhaltsaufklärung hat ergeben, dass das Amtsgericht Hannover Ihren Mandanten mit Urteil vom 01.11.2019 (Az.: 230 Ds 180/19 14 Js 4663/19) wegen Bedrohung nach § 241 StGB zu einer Freiheitsstrafe von sechs Monaten auf Bewährung verurteilt hat.

Der genannte Sachverhalt begründet die gewerberechtliche Unzuverlässigkeit Ihres Mandanten. Daher beabsichtige ich, Ihrem Mandanten die Ausübung seines Immobiliengewerbes nach § 35 Abs. 1 Satz 1 GewO zu untersagen.

Sie erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu bis zum 26.05.2023.

Im Auftrag

*Jens Roth*

Roth

## Rechtsanwalt Winter

---

Landeshauptstadt Hannover  
Gewerbeamt  
Trammplatz 2  
30159 Hannover

Daniel Winter  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Langer Hammer 17  
30169 Hannover  
Telefon: 0511 - 42 30 10  
Telefax: 0511 - 42 30 20  
Bankverbindung:  
IBAN: 53 2505 0180 9438 4014 62  
BIC: SPKHDE2HXX  
USt-ID-Nr.: DE 147 554 357  
Mein Zeichen: Win/44/23

25.05.2023

### **Ihr Schreiben vom 27.04.2023**

hier: Stellungnahme

#### Anlage:

Ärztliches Attest vom 25.04.2023 bezüglich des Herrn Langer (Steuerberater)

Sehr geehrter Herr Roth,

namens und im Auftrag meines Mandanten, Herrn Lenz, nehme ich zu o. g. Schreiben wie folgt Stellung:

Die beabsichtigte Gewerbeuntersagung ist, wie ich Ihnen schon telefonisch erläutert habe, absurd. Bedenken Sie doch nur, wie hart mein Mandant von dem damit verbundenen Ausschluss vom Wirtschaftsleben getroffen wird. Mein Mandant braucht das Einkommen aus seinem Beruf und ich kann Ihnen versichern, er wird auch weiterhin unbeirrbar Immobilienverkäufe vermitteln.

Die Steuerrückstände sind entstanden, weil der Steuerberater meines Mandanten, Herr Langer, seinen Verpflichtungen krankheitsbedingt in den vergangenen neun Monaten nur sehr eingeschränkt nachkommen konnte. Dies geht eindeutig aus dem beiliegenden Attest des Facharztes für Neurologie und Psychiatrie Prof. Dr. Waldsiefer vom 25.04.2023 hervor. Darin wird dem Steuerberater meines Mandanten ein chronisches Erschöpfungssyndrom und eine teilweise Desorientierung attestiert, was Auswirkungen auf die Ausübung seines Berufs in den vergangenen neun Monaten hatte. Ein Verschulden trifft meinen Mandanten somit nicht.

Ihnen dürfte klar sein, dass Herr Lenz die Rückstände alsbald, spätestens aber im übernächsten Monat ausgeglichen haben wird. Derzeit finden zwischen dem Finanzamt und meinem Mandanten unter meiner Beteiligung bereits vielversprechende Gespräche statt, deren Ziel die Ausarbeitung eines Tilgungsplans ist. Ich bin zuversichtlich, dass wir die Gespräche alsbald erfolgreich abschließen können.

Die strafgerichtliche Verurteilung hat mit dem Gewerbebetrieb meines Mandanten im Übrigen nichts zu tun. Es handelt sich außerdem um ein Fehlurteil. Herr Lenz hat die Angelegenheit damals aber auf sich beruhen lassen, weil der ganzen Sache eine Auseinandersetzung im privaten Umfeld zugrunde liegt. Diese Rücksicht kann ihm doch nunmehr nicht zum Nachteil gereichen.

Außerdem hat der Gesetzgeber klar festgelegt, welche Straftaten über welchen Zeitraum hinweg die Unzuverlässigkeit eines Gewerbetreibenden belegen. Die Verurteilung wegen Bedrohung gehört ausdrücklich nicht dazu. Sie ist bereits nicht in der Regelvermutung in § 34c Abs. 2 Nr. 1 Hs. 2 GewO genannt und kann daher auch nicht abseits hiervon in die Prognose über die Zuverlässigkeit meines Mandanten einbezogen werden. Es liegt außerdem kein Verbrechen vor und der Tatbestand der Bedrohung ist mit den in § 34c Abs. 2 Nr. 1 Hs. 2 GewO genannten Delikten nicht vergleichbar. Daher ist die Verurteilung wegen Bedrohung bei der Prüfung der Unzuverlässigkeit meines Mandanten außer Acht zu lassen. Abgesehen davon hat das Amtsgericht Hannover die Strafe zur Bewährung ausgesetzt, weil es davon ausgegangen ist, Herr Lenz werde sich die Verurteilung zur Warnung dienen lassen und künftig (ohne die Einwirkung des Strafvollzugs) keine Straftaten mehr begehen. Diese richterliche Prognose hat sich als zutreffend erwiesen. Wie

Sie daher zu einer negativen Prognose bei gleichem Sachverhalt gelangen, erschließt sich mir nicht.

Es lässt sich zwar nicht abstreiten, dass das Gewerbezentralregister ein paar Eintragungen zu Lasten meines Mandanten aufweist. Diese liegen aber länger zurück und sind ein weiterer Beleg dafür, dass Herr Lenz seine damalige schwere Lebensphase endgültig überwunden hat. Einer Verwertung trete ich daher entschieden entgegen, wenngleich mich diese Form des Nachtretens Ihrer Behörde nicht wirklich überrascht.

Der unterbliebenen Anhörung in Bezug auf eine mögliche Anordnung der sofortigen Vollziehung entnehme ich immerhin, dass eine solche nicht geplant ist. Sollten Sie trotzdem an der Gewerbeuntersagung festhalten, ist aufgrund der Gesamtumstände zumindest geboten, eine rechtliche Klärung im gerichtlichen Verfahren herbeizuführen und sich nicht in rechtlich abseitigen Schnellschüssen zu ergehen.

Seien Sie versichert, dass wir nicht zögern werden, uns gerichtlich zur Wehr zu setzen, und ggf. gerichtlichen Eilrechtsschutz in Anspruch nehmen werden.

Mit freundlichen Grüßen,  
gez. Winter

**Hinweis des LJPA:** Auf den Abdruck des Attestes vom 25.04.2023 des Facharztes für Neurologie und Psychiatrie Prof. Dr. Waldsiefer wird verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass dieses den von RA Winter angegebenen Inhalt hat und sich darüber hinaus daraus keine weiteren relevanten Informationen ergeben.

Landeshauptstadt



Hannover

Der Oberbürgermeister

- Gewerbeamt -

Telefon (0511) 9013 3310

Telefax (0511) 9013 2012

Landeshauptstadt Hannover | Trammplatz 2 | 30159 Hannover

E-mail: fb-gewerbe@stadt.hannover.de

Fachbereichsleiterin:

Dr. Falter

Sprechzeiten:

Mo, Mi, Fr 09.30 bis 13.00 Uhr

Do 16.00 bis 18.00 Uhr

Aktenzeichen: 71.31-107/23

04.07.2023

**Vermerk**

Im Verfahren Lenz stellen sich mir zum jetzigen Zeitpunkt noch ein paar Fragen. Es erscheint bereits fraglich, ob wir hier mit einer „normalen“ Gewerbeuntersagung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 GewO, wie in der Anhörung angekündigt, weit kommen. Ist § 35 GewO in unseren Fall überhaupt die richtige Ermächtigungsgrundlage oder müsste ggf. auf allgemeine Vorschriften zurückgegriffen werden? Folgt das nicht schon aus § 35 Abs. 8 GewO? Falls die Ermächtigungsgrundlage nicht aus dem Gewerbe-recht kommen sollte: Können wir dem Verfahren trotzdem seinen Fortgang geben und direkt einen Bescheid erlassen, mit dem wir Herrn Lenz die Erlaubnis aus dem Jahr 1999 entziehen können? Würde es dann ausreichen, die Erlaubnis aus dem Jahr 1999 einfach „aus der Welt zu schaffen“. Daneben sollte man auch eine Mög-lichkeit bedenken, ihm auch für die Zukunft die Ausübung des Gewerbes nach § 15 GewO zu untersagen.

Kopfzerbrechen bereitet mir in diesem Zusammenhang, dass sich nicht mehr fest-stellen lässt, ob der Bescheid vom 23.04.1999, mit dem Herrn Lenz die Maklerer-laubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO erteilt wurde, damals rechtswidrig oder rechtmäßig war. Auch diesem Aspekt ist auf den Grund zu gehen.

Wir sollten einen Bescheid möglichst auf alle bereits erwähnten Gesichtspunkte stüt-zen, schon um dem Eindruck in der Öffentlichkeit entgegenzutreten, wir würden die-

jenigen, die sich nicht an Recht und Gesetz halten, unbehelligt ihr Gewerbe betreiben lassen und erst dann aktiv werden, wenn die Steuer nicht mehr fließt. In dem Zusammenhang sehe ich kein Problem, die Angaben in dem Auszug aus dem Gewerbezentralregister vom 21.04.2023 heranzuziehen. Möglicherweise könnte uns in diesem Zusammenhang in die Karten spielen, dass die Gerichte bei Prognoseentscheidungen eine nur zurückhaltende Kontrolle ausüben. Dies ist im Einzelnen zu prüfen.

Die Angelegenheit mit Herrn Lenz ist nun zügig abzuschließen und sicherzustellen, dass wir Herrn Lenz das „Handwerk“ so schnell und effektiv wie möglich legen. Dabei sollten wir aber keinesfalls einen Fehler machen, der Herrn Lenz in die Hände spielt.

Es ist daher sorgfältig zu prüfen, ob besondere rechtliche Anforderungen, insbesondere eine (nochmalige) Anhörung zu beachten sind. Ich meine, eine erneute Anhörung ist doch nur dann erforderlich, wenn sich der Inhalt des zu erlassenden Verwaltungsaktes gegenüber dem bisher geplanten und angekündigten Inhalt erheblich ändert und wesentlich verschärft oder den Wesensgehalt des Verwaltungsaktes abwandelt. Die möglicherweise unzutreffend angegebene Rechtsgrundlage macht die Anhörung dann aber auch nicht automatisch und zwangsläufig fehlerhaft, oder? Auch hinsichtlich des weiteren zweckmäßigen Vorgehens bzw. weiterer in dem Bescheid zweckmäßigerweise zu treffender Regelungen im Hinblick auf eine zügige Umsetzung bitte ich um sorgfältige Prüfung. Nach der Ankündigung des Rechtsanwalts von Herrn Lenz sollte unsere Entscheidung vor allem gerichtsfest sein.

Die Schlusszeichnung behalte ich mir ausdrücklich vor.

2. Frau Ref. Wegner z.w.V.

04.07.2023, *Fal.*

### Vermerk für die Bearbeitung

1. Sie sind Referendarin Wegner und haben den Arbeitsauftrag von Herrn Roth zu erfüllen.
2. Bearbeitungszeitpunkt ist der **11.07.2023**.
3. Die Formalien (Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten usw.) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.
4. Es ist davon auszugehen, dass die vorgetragenen tatsächlichen Angaben zutreffend sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt. Falls eine weitere Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten wird, ist davon auszugehen, dass weitere Informationen nicht erlangt werden können.
5. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt oder in sonstiger Weise inhaltlich wiedergegeben sind, sind diese Unterlagen bzw. ihre nicht abgedruckten oder wiedergegebenen Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung. Soweit der Inhalt nicht abgedruckter Unterlagen wiedergegeben wird, ist die Wiedergabe zutreffend.
6. Es ist davon auszugehen, dass
  - die behördlichen Zuständigkeiten gewahrt sind,
  - es sich bei dem Gewerbeamt der Landeshauptstadt Hannover um die für die hier in Betracht kommenden Maßnahmen zuständige Behörde handelt,
  - weitere Nachforschungen zu den Umständen der Erteilung der Erlaubnis nach § 34c GewO an Herrn Lenz (Bescheid vom 23.04.1999) erfolglos verlaufen sind, insbesondere der ehemalige Sachbearbeiter Herr Schollas keine ergänzenden Ausführungen zur Frage der Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des vorgenannten Bescheids machen kann.
7. Die Androhung von Zwangsmitteln sowie die Rückforderung der Erlaubnisurkunde sind nicht zu prüfen.
8. Die Nebenentscheidung zu den Kosten ist im Ausgangsbescheid nicht zu fertigen.