

Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Verwaltung eigenen Vermögens Gewerbe angrenzung

Autor	Beitrag
Rosengart 09.05.2023 07:47	<p>Hallo folgender Fall :</p> <p>Gewebetreibender aus Berlin kauft hier in Brandenburg riesiges Grundstück im Gewerbegebiet bebaut es mit großes Hallen die er jetzt an 17 Firmen vermietet hat. Streitfrage bei uns Verwaltung eigenen Vermögens oder auf Grund der Größe Gewerbe?</p> <p>Über konkrete Hinweise wären wir sehr dankbar</p>

Autor	Beitrag
<p data-bbox="92 143 327 210"> Roesje 09.05.2023 08:24 </p>	<p data-bbox="352 143 1283 210"> Ich zitiere mal aus meinem Merkblatt, was ich aus der Rechtsprechung zusammengebastelt habe: </p> <p data-bbox="352 241 1489 517"> Mit dem Merkmal der bloßen Verwaltung und Nutzung des eigenen Vermögens soll erreicht werden, solche (auch) auf Erwerb gerichteten Tätigkeiten von dem gewerberechtlichen Instrumentarium freizustellen, für die es nach den Intentionen des Gesetzes namentlich deswegen nicht geschaffen ist, weil sie keiner Überwachung bedürfen. Die gewerberechtliche Einbindung, insbesondere die gewerberechtliche Überwachung, verfolgt zwei Hauptzwecke, nämlich den Schutz der Allgemeinheit, insb. der Verbraucher, und denjenigen der gewerblichen Arbeitnehmer vor unzuverlässigen Gewerbetreibenden sowie störenden und belästigenden Betrieben. </p> <p data-bbox="352 548 1489 719"> Die Gewerbeordnung (GewO) ist zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestimmt. Durch das Abgrenzungsmerkmal „Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens“ werden solche Betätigungen ausgenommen, die nicht oder nur geringfügig die Schutzzwecke der Gewerbeordnung berühren, so dass ihre Einbindung in den gewerberechtlichen Ordnungsrahmen nicht erforderlich ist. </p> <p data-bbox="352 750 1489 1025"> „Bloße“ Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens und damit die Unanwendbarkeit der Gewerbeordnung kann daher nur angenommen werden, wenn die Auswirkungen der Betätigung Dritte nicht oder doch nur in geringer, eine „Bagatellschwelle“ nicht überschreitender Weise berühren. Erhebliche Umstände können in diesem Zusammenhang etwa das Maß des Einsatzes von Kapital, Arbeitskraft, Organisation sowie der anfallende Verwaltungsaufwand sein. (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.01.1993 – 1 C 25.91, Urteil vom 24.06.1976 – I C 56.74, VGH Bad.-Württ., Urteil vom 09.05.1995 – 14 S 2402/94) </p> <p data-bbox="352 1057 1453 1256"> Dies bedeutet, dass die eigene Verwaltung und Nutzung von Vermögen nicht generell im privaten Bereich verbleibt und keine Gewerbeanzeigenpflicht (oder Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO) auslöst, sondern stets im Einzelfall darauf abgestellt werden muss, ob die Tätigkeit nach ihrem Gesamtbild den allgemeinen Vorstellungen von einem Gewerbe im Wesentlichen gleichkommt, oder nicht. </p> <p data-bbox="352 1288 1466 1361"> Die Verwaltung eigenen Vermögens als Ausfluss des Eigentumsrechts hat somit ihre Grenzen in der Art und Weise der Ausübung und des Vermögensbestandes. </p> <p data-bbox="352 1393 683 1429"> Kriterien zur Abgrenzung </p> <p data-bbox="352 1429 1473 1599"> Ob im einzelnen Fall die wirtschaftliche Tätigkeit sich (noch) im Rahmen einer bloßen Verwaltung und Nutzung des eigenen Vermögens bewegt oder diese überschreitet und daher Betrieb eines stehenden Gewerbes ist, ist nach dem Gesamtbild der zu beurteilenden Tätigkeit zu entscheiden, wobei dem Zweck des Gewerberechts besondere Bedeutung zukommt, d.h., es ist stets der Einzelfall zu betrachten. </p> <p data-bbox="352 1599 954 1630"> Folgende Merkmale sind hierbei zu beachten: </p> <ul data-bbox="352 1630 1377 2130" style="list-style-type: none"> - Eine Gesellschaft, deren Zweck das Errichten und Vermieten von Gebäuden ist, betreibt ein Gewerbe im Sinne der GewO (Urteil vom 12.07.1973 – BVerwG I C 23.72) - Eine Verwaltungs-GmbH mit dem Betriebsgegenstand der Beteiligung und Geschäftsführung an anderen Unternehmen, ferner der Verwaltung und Verwertung von Grundbesitz und anderen Vermögensgegenständen ist zweifelsfrei ein Gewerbebetrieb (Urteil vom 19.12.1995 – BVerwG – 1 C 3.93) - Eine Gesellschaft, z.B. eine GmbH, die zum Gegenstand die eigene Vermögensverwaltung hat, betreibt nur dann eigene Vermögensverwaltung, wenn sie selbst Eigentümerin des Vermögens ist. - Eine Gesellschaft, die das Privatvermögen der Gesellschafter, z.B. des Geschäftsführers, verwaltet, verwaltet Fremdeigentum und ist gewerblich sowie unter Umständen erlaubnispflichtig tätig (gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO – Wohnimmobilienverwaltung) - Werden für die Ausübung der Vermögensverwaltung z.B. extra

Autor	Beitrag
	<p>Räumlichkeiten angemietet (Geschäfts-/Büroräume), Personal eingestellt, Gesellschaften gegründet etc., wird die Vermögensverwaltung tendenziell zum gewerblichen Betrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> - Genaue Bezugsgrößen, ab wann die nicht anzeigepflichtige Vermögensverwaltung zum Gewerbe wird, sind gesetzlich nicht vorgegeben - Steuerliche Faktoren, wie z.B. die sog. „Drei-Objekt-Grenze“, sind für die gewerberechtliche Einstufung lediglich Indizien und haben daher keine Bindungswirkung, d.h. die steuerrechtliche Einstufung kann von der gewerberechtlichen Einschätzung abweichen
<p>Civil Servant 09.05.2023 08:51</p>	<p>Wow! :ausgezeichnet:</p> <p>Bitte dazu einen Vortrag bei der kommenden Bundesfachtagung Gewerberecht halten!</p>
<p>Roesje 09.05.2023 09:36</p>	<p>quote----- Original von Civil Servant Wow! :ausgezeichnet:</p> <p>Bitte dazu einen Vortrag bei der kommenden Bundesfachtagung Gewerberecht halten!</p> <p>-----</p> <p>:b_what:</p> <p>:biggrin: Das schmeichelt mir, aber das würde ich mir nicht zutrauen.</p> <p>Außerdem finde ich das Thema dieser Abgrenzung äußerst schwierig und in der Praxis kaum umsetzbar.</p>
<p>Civil Servant 09.05.2023 10:04</p>	<p>Wer auch immer sich aus unserer Community tiefergehend mit einem Thema befasst und dazu etwas notiert hat, ist geradezu berufen, das in unserer großen Runde vorzutragen.</p> <p>Es geht auch nicht darum die Kolleg:innen von ober herunter zu belehren, sondern einen wertvollen Diskussionsbeitrag zu liefern. Und die Grundlage dafür sehe ich in dem Text allemal. Schon die Zusammenstellung höchster Rechtsprechung dazu ist wertvoll.</p> <p>Auch Fehlerfreiheit wird hier nicht verlangt.</p> <p>Ich habe seit der 2. BFT Vorträge gehalten und hatte nie den Anspruch auf Perfektion gegen mich. Die Vorträge waren immer eine Einladung zur Diskussion. (Dass die dann oft weitgehend unangefochten im Raum stehen blieben, ist etwas anderes :wink:).</p> <p>Was einen Vortrag vor Publikum anbetrifft ist m. E. nur eines wirklich wichtig: Man sollte wissen über was man redet. Und auch das lässt der Text bereits deutlich erkennen. Und Lampenfieber haben wir - glaube ich - alle und das macht nix.</p> <p>Im Übrigen redet man, wie einem der Schnabel gewachsen ist.</p>

Autor	Beitrag
Roesje 09.05.2023 10:26	<p>quote----- Original von Civil Servant Im Übrigen redet man, wie einem der Schnabel gewachsen ist. -----</p> <p>Ich sowieso :biggrin:</p> <p>Beim Thema Scheinselbständigkeit bin ich ja schon geübt. Da haben mich bereits etliche Kollegen aus ganz Deutschland angerufen. Bei der Abgrenzung Vermögensverwaltung habe ich aufgrund mehrerer Fälle und meiner absoluten Verwirrung hinsichtlich Gewerbsmäßigkeit und der 34c-Erlaubnispflicht einfach mal probiert, etwas Struktur in mein Nichtverständnis zu bringen. Auch, weil ich faul bin, und mich nicht bei jedem Fall wieder auf die Suche nach Infos begeben will, die ich dann jedes Mal abschreibe :wink:</p> <p>Zudem hatte ich versucht, die praktische Problematik dahinter, die mir erst seit Einführung der Erlaubnispflicht für die Verwalter aufgefallen ist, unserem Ministerium vorzustellen.</p>
Gewerbe5030 27.06.2024 10:57	<p>Bei der Abgrenzung Vermögensverwaltung habe ich aufgrund mehrerer Fälle und meiner absoluten Verwirrung hinsichtlich Gewerbsmäßigkeit und der 34c-Erlaubnispflicht einfach mal probiert, etwas Struktur in mein Nichtverständnis zu bringen. Auch, weil ich faul bin, und mich nicht bei jedem Fall wieder auf die Suche nach Infos begeben will, die ich dann jedes Mal abschreibe :wink:</p> <p>:moin: Ich habe noch mal eine Frage zum Thema Vermögensverwaltung. Ich bin mit diesem Thema nicht so vertraut. Die XYZ Vermögensverwaltung GmbH möchte ein Gewerbe , mit der Tätigkeit: Erzielung von Gewinnen aus eigenem Kapitalvermögen. Ist das ein Gewerbe? Ist es Erlaubnispflichtig? LG</p>
Pitti81 27.06.2024 11:22	<p>:moin:</p> <p>Gewinne aus (eigenem) Wertpapierhandel sind keine gewerbliche Tätigkeit. Das wäre schlimm, jeder der ein paar Aktien hat müsste ein Gewerbe anmelden. Die steuerliche Einschätzung bleibt jetzt natürlich außen vor :)</p> <p>Ein Gewerbe wird es dann, wenn ich einen gewerblichen Wertpapierhandel oder ein Finanzunternehmen nach dem KWG betreibe. Das sind aber keine Privatanleger. :)</p> <p>Von daher, kurz erläutern lassen wer welche Wertpapiere handelt.</p> <p>Ich gehe davon aus, die Antwort wird sein "eigene Wertpapiere", ergo kein Gewerbe.</p> <p>Grüße</p>

Autor	Beitrag
Gewerbe5030 01.07.2024 07:44	<p>quote----- Original von Pitti81 :moin:</p> <p>Gewinne aus (eigenem) Wertpapierhandel sind keine gewerbliche Tätigkeit. Das wäre schlimm, jeder der ein paar Aktien hat müsste ein Gewerbe anmelden. Die steuerliche Einschätzung bleibt jetzt natürlich außen vor :)</p> <p>Ein Gewerbe wird es dann, wenn ich einen gewerblichen Wertpapierhandel oder ein Finanzunternehmen nach dem KWG betreibe. Das sind aber keine Privatanleger. :)</p> <p>Von daher, kurz erläutern lassen wer welche Wertpapiere handelt.</p> <p>Ich gehe davon aus, die Antwort wird sein "eigene Wertpapiere", ergo kein Gewerbe.</p> <p>Grüße -----</p> <p>:moin:Es ist dann auch bei einer GmbH kein Gewerbe? Ich bin so unsicher :kopfkratz:</p>
Civil Servant 01.07.2024 08:03	<p>:hello:</p> <p>bei der Klärung der Frage, ob Gewerblichkeit i. S. d. GewO vorliegt, spielt die Rechtsform der ausübenden Person keine Rolle.</p> <p>Beste Grüße :ciao: CS</p>
Gewerbe5030 02.07.2024 10:09	<p>:moin: Danke. Ich wünsche einen schönen Arbeitstag.</p>
Julia 28.11.2024 10:04	<p>Ich muss doch mal fragen, weil mich das Thema immer wieder verunsichert.</p> <p>Hab eine GmbH deren Tätigkeit ist folgenden:</p> <p>"Halten, verwalten sowie die Anlage eigenen Vermögens sowie alle Geschäfte und Maßnahmen, die dem Gesellschaftszweck mittelbar und/oder unmittelbar zu dienen geeignet sind. Hierunter fallen keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten"</p> <p>Müssen die ein Gewerbe anmelden? Ja oder Nein?</p>

Autor	Beitrag
Civil Servant 28.11.2024 10:13	<p>:hello:,</p> <p>erstmal nein, weil Vermögensverwaltung.</p> <p>Wer als Gewerbenensch aber bestrebt ist, seine Fehlerquote zu drücken, der wird nachfragen, welche konkreten Geschäftsvorfälle sich dahinter verbergen. Es ist nämlich nicht ausgeschlossen, dass die etwas unter Vermögensverwaltung subsumieren, was tatsächlich Gewerbe sein könnte.</p> <p>Es ist leider im öffentlichen Recht (und nicht nur dort) so, dass man auf Fragen oft nicht eindeutig antworten kann, weil die Fälle, zumal wenn sie näher betrachtet werden, eben nicht eindeutig sind. Mitunter ist auch der zu beurteilende Sachverhalt nicht ausreichend aufgeklärt. Deswegen muss man hier im Forum - leider - auf Fragen nicht selten mit Gegenfragen reagieren. :weisnicht:</p> <p>Trotzdem einen schönen Tag und beste Grüße :ciao: Frank Schuster</p>
Julia 28.11.2024 10:54	<p>In einem Schreiben welche ich von der Firma erhalten habe, steht das sie zum jetzigen Zeitpunkt ein Objekt erwerben wollen und dieses entsprechenden weiterzuentwickeln.</p>
Civil Servant 28.11.2024 11:17	<p>Da wird es schon kritisch. Mir ist eine Sache erinnerlich, da wurde/n ein oder mehrere Gebäude gekauft und renoviert. Das Ergebnis war dann, dass es dafür einer Eintragung in die Handwerksrolle bedurft hat, was ja impliziert, dass doch ein Gewerbe vorlag.</p> <p>Ich kann dazu aber nicht Schriftliches oder anderweitig Belastbares beisteuern. Sorry.</p> <p>Ein erster Schritt könnte sein, die HWK zu befragen. Dazu muss im Vorfeld aber geklärt sein, was man unter Entwicklung versteht, wer etwaige handwerkliche Leistungen erbringt und wie dieser "Erbringer" zur Firma steht. "Entwicklung" kann in so einem fall auch bedeuten, dass jemand als im Sinne des § 34c GewO erlaubnispflichtiger Bauträge und damit als Gewerbetreibender unterwegs ist.</p> <p>Das ist genau das, was ich in meinem vorherigen Posting gemeint habe: "Es kommt darauf an, ..."</p> <p>:big-bye:</p>
Thomas Mischner 28.11.2024 11:29	<p>Da gibt es z. B. VGH Mannheim, Urt. v. 09.05.1995 (14 S 2402/94): Leitsatz: „Wer Wohngebäude aufkauft, sie mit eigenen Arbeitnehmern renoviert und die Wohnungen anschließend vermietet, übt ein Gewerbe im Sinn von § 1 Abs 1 GewO aus.“</p> <p>Aus den Gründen: „Der Kläger kauft laufend ältere Wohngebäude auf, die er saniert und anschließend hauptsächlich zu Wohnzwecken vermietet. Bei der Renovierung der Gebäude beschäftigt er Arbeitnehmer im Rahmen der sozialversicherungsfreien Grenzen. Die vom Kläger gezahlten Löhne beliefen sich im Jahr 1988 auf mindestens DM 65 740,--,im Jahr 1990 auf mindestens DM 50 458,-- und im Jahr 1991 auf mindestens DM 45 152,--. Im gleichen Zeitraum erzielte der Kläger aus den sanierten Wohnungen Mieteinnahmen von über DM 200 000,-- pro Jahr.“</p> <p>Es kommt also darauf an, was man unter „einem Objekt“ versteht (das kann ein einzelnes Haus sein oder auch ein Wohn- oder Industriegebiet), sowie in welchem Umfang hierbei Kapital und Arbeitskräfte eingesetzt werden und man am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teilnimmt.</p>

Autor	Beitrag
Civil Servant 28.11.2024 11:55	Der Kollege Thomas Mischner weiß um meine Hochachtung, aber dass er zu jedem Thema Rechtsprechung aus dem Hut zaubert, die des Pudels Kern trifft, beidrukt mich immer wieder aufs Neue! :big-daumenhoch: :big-aplaus: :respekt:

Autor	Beitrag
<p data-bbox="92 147 327 210">Roesje 28.11.2024 15:10</p>	<p data-bbox="355 147 1477 277">Aus meinen Erfahrungswerten der letzten Jahre schlussfolgere ich meine pers. Vermutung, dass bei jeder Gesellschaft mit solchen o.ä. Unternehmensgegenständen eine Vermögensverwaltung aus der gewerberechtl. Perspektive zu hinterfragen wäre.</p> <p data-bbox="355 315 1485 517">In der Regel wird die Gesellschaft das Privatvermögen einer natürlichen Person verwalten. Diese Person ist i.d.R. dann der Geschäftsführer. Somit verwaltet die jur. Person i.d.R. Vermögen eines Dritten, weil sie in den meisten Fällen nicht selbst Eigentümerin ist. In diesen Fällen empfinde ich die Formulierung des Gegenstands als eigene Vermögensverwaltung als falsch, aber wir wissen ja, dass im Handelsregister alles Mögliche ohne Gegencheck drin stehen darf. Ergo: Es kann stimmen, oder nicht.</p> <p data-bbox="355 555 1449 719">Die Abgrenzung in der Vollzugspraxis zu treffen, halte ich jedoch für einen enormen Aufwand, der auch in den wenigsten Fällen umsetzbar ist, weil wir auf die Angaben des Unternehmens angewiesen sind, um den Einsatz von Kapital, das Ausmaß der Tätigkeit und die Vermögenswerte überhaupt ermitteln zu können, um eine Abgrenzungsprüfung vorzunehmen.</p> <p data-bbox="355 757 1485 853">Zudem steht man allein auf weiter Flur, weil per se immerzu pauschal behauptet wird, dass man nur Verwaltung eig. Vermögens betreibt und man als Gewerbebehörde nie diese Pauschalbehauptungen nachprüfen kann.</p> <p data-bbox="355 891 1054 920">Ich halte das für ein großes Problem - ein Beispielfall:</p> <p data-bbox="355 958 1485 1160">Eine Bekannte von mir hat Probleme mit ihrer Hausverwaltung. Diese "Hausverwaltung" besteht aus dem Eigentümer, aber es gibt offenbar auch Mitarbeiter. Diese Hausverwaltung ist unter ihrer Anschrift niemals erreichbar. Alles läuft über E-Mail und Post. Da gibt es rechtlich fragwürdige Eigenbedarfskündigungen, NK-Abrechnungen, die unter aller Sau sind usw. - Mieterschutzbund ist dran, kommt aber nicht an diese Hausverwaltung dran.</p> <p data-bbox="355 1198 1461 1361">Ich habe dahingehend mal recherchiert, warum dem so ist...dieser Mensch hat etliche Gesellschaften, teils in Luxemburg und von Köln bis Frankfurt verteilt. Teils aufgelöst, teils Insolvenz. Es geht immer um Immobilien. Offenbar sehr viele Immobilien. Jede Gesellschaft hat genau diese tollen Unternehmensgegenstände im HR stehen: Holding, Verwaltung eigenen Vermögens, Beteiligungen usw.</p> <p data-bbox="355 1400 1449 1563">Da diese Gesellschaften nicht in meinem Bereich sind und ich weiß, dass das Gewerbeamt, wo die meisten Gesellschaften ansässig sind, hinsichtlich einer Abgrenzungsprüfung keinen Anlass sieht, weil auch niemals Verfahren zur Durchsetzung von Anzeigepflichten bei Gesellschaften nach HR-Eintragung geführt werden, ist klar, dass es keine Gewerbemeldungen geben wird.</p> <p data-bbox="355 1601 1461 1765">Und so - vermute ich - wird es etliche Unternehmenskonstruktionen geben, die völlig unter dem Radar im Feld der privaten Vermögensverwaltung verschwinden und dort alles läuft, was der Gesetzgeber mit dem § 34c GewO eigentlich regelt. Bauträgertätigkeiten genauso wie Immobilienverwaltung, teils auch Vermittlungen sowie zudem Handwerk, wie @Civil Servant schon ausführte.</p> <p data-bbox="355 1803 1449 1861">Kein Wunder, dass der Immobilienmarkt in D offenbar ein Geldwäsche-Paradies ist, wie ich mal einer Doku darüber entnehmen konnte.</p> <p data-bbox="355 1899 1422 1957">Dem Herr zu werden im Kontext des "Gesamtbildes der Tätigkeit im Einzelfall" ist unmöglich und m.E.n. auch von keinem Gewerbeamt - Ebene Kommune, leistbar.</p> <p data-bbox="355 1995 1449 2134">Daher mache ich es mittlerweile so: Ich frage mal nach und händige mein Merkblatt aus. Wenn mir das Unternehmen danach üblicherweise weiterhin sagt: "Nö, alles Verwaltung eigenen Vermögens und natürlich wird nie etwas Erlaubnispflichtiges gemacht", nehme ich das so zu den Akten und fertig bin ich.</p>

Autor	Beitrag
	(Sollte jemand Fehler in meinem Merkblatt entdecken...bitte immer gerne her damit! Das zitierte Urteil von @Thomas Mischner werde ich auch noch einpflegen.)
Julia 19.12.2024 10:26	quote----- Original von Thomas Mischner Da gibt es z. B. VGH Mannheim, Urt. v. 09.05.1995 (14 S 2402/94): Leitsatz: „Wer Wohngebäude aufkauft, sie mit eigenen Arbeitnehmern renoviert und die Wohnungen anschließend vermietet, übt ein Gewerbe im Sinn von § 1 Abs 1 GewO aus.“ Aus den Gründen: „Der Kläger kauft laufend ältere Wohngebäude auf, die er saniert und anschließend hauptsächlich zu Wohnzwecken vermietet. Bei der Renovierung der Gebäude beschäftigt er Arbeitnehmer im Rahmen der sozialversicherungsfreien Grenzen. Die vom Kläger gezahlten Löhne beliefen sich im Jahr 1988 auf mindestens DM 65 740,--,im Jahr 1990 auf mindestens DM 50 458,-- und im Jahr 1991 auf mindestens DM 45 152,--. Im gleichen Zeitraum erzielte der Kläger aus den sanierten Wohnungen Mieteinnahmen von über DM 200 000,-- pro Jahr.“ Es kommt also darauf an, was man unter „einem Objekt“ versteht (das kann ein einzelnes Haus sein oder auch ein Wohn- oder Industriegebiet), sowie in welchem Umfang hierbei Kapital und Arbeitskräfte eingesetzt werden und man am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teilnimmt. ----- Kann mir jemand das Urteil zukommen lassen. Ich finde das irgendwie nirgends, weil wir auch kein Beck Online besitzen.
Thomas Mischner 19.12.2024 10:35	:post:

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge:
- Merkblatt_Verwaltungsvermögen.pdf 126,50 KB