



Merkblatt – Verwaltung eigenen Vermögens

Abgrenzung der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens zur Ausübung eines stehenden Gewerbes

1. Gewerbebegriff und Bedeutung der bloßen Vermögensverwaltung im Sinne der Gewerbeordnung

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) ist Gewerbe jede nicht sozial unwertige (generell nicht verbotene), auf Gewinnerzielung gerichtete und auf Dauer angelegte, selbständige Tätigkeit, ausgenommen Urproduktion, freie Berufe und bloße Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens.

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.

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.

„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 überschreitenderweise 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)

2. Grenzen der bloßen Vermögensverwaltung

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.

Die Verwaltung eigenen Vermögens als Ausfluss des Eigentumsrechts hat somit ihre Grenzen in der Art und Weise der Ausübung und des Vermögensbestandes.



3. Kriterien zur Abgrenzung

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.

Verwaltung eigenen Vermögens, wenn

- Gewinnstreben eine geringe Intensität aufweist;
- kein mit gewerblicher Vermietung vergleichbarer Verwaltungsaufwand vorliegt;
- Vermietungen der Ferienwohnung(en) im eigenen Haus;
- keine Nebenleistungen wie im Beherbergungsbetrieb, z.B. Frühstück, Wäscheservice, Zimmerservice, Mitbenutzung von Schwimmbad oder Telefon;
- Vermietung dient in erster Linie dem Ausgleich von Unkosten durch bloßen Aufwendungsersatz, Ersparnis von Ausgaben oder der Minderung von Kosten und nicht der Vermögensmehrung;

Kriterien für Gewerbeanmeldung (§ 14 GewO)

- eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und insb. Betten,
- ein schneller Wechsel der Mieter,
- kein Saisonbetrieb,
- die Übertragung der Verwaltung für die Wohnungen auf einen Dritten,
- die Beschäftigung von Angestellten zur Erbringung von zusätzlichen Dienstleistungen, wie z.B. Reinigungs-, Wäsche- oder Handtuchservice,
- das Angebot und die Organisation einer Mehrzahl an Zusatzleistungen, wie z.B. Frühstück, Telefon- oder Schwimmbadnutzung, Wäscheservice, s.o.
- das Bewerben der angebotenen Wohnungen unter einheitlicher Bezeichnung z.B. als „Ferienanlage“ („Etablissementbezeichnung“),
- eine an eine Vielzahl potenzieller Feriengäste gerichtete Werbung, um „Urlaub zu verkaufen“

Weitere Kriterien zur Abgrenzung

- 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 Räumlichkeiten angemietet (Geschäfts-/Büroräume), Personal eingestellt, Gesellschaften gegründet etc., wird die Vermögensverwaltung tendenziell zum gewerblichen Betrieb
- 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

4. Erlaubnispflichtige Verwaltung von Wohneigentum nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO

Wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten (Wohnimmobilienverwalter) will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

(§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO)

Zur Abgrenzung hat der Gesetzgeber in der damaligen Gesetzesbegründung (BR-Drs. 496/16, S. 13/14) wie folgt ausgeführt:

„Von der neu eingeführten Erlaubnispflicht nicht erfasst wird die nicht gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung, zum Beispiel durch einen Miteigentümer, durch einen Verwandten oder näheren Bekannten eines Wohnungseigentümers. Bei solchen Fällen wird es sich regelmäßig um kleinere Gemeinschaften handeln, die entschieden haben, das Wohnungseigentum nicht gewerbsmäßig verwalten zu lassen. Gewerbsmäßig ist die Tätigkeit des Verwalters dann, wenn sie selbständig ausgeübt wird, auf Gewinnerzielung gerichtet und auf eine gewisse Dauer angelegt ist, also nicht nur gelegentlich ausgeübt wird. Die bloße Verwaltung eigenen Vermögens ist von der Definition der Gewerbsmäßigkeit ausgeschlossen.“

Gewerbsmäßigkeit wird in der Regel dann vorliegen, wenn Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, also z. B. regelmäßig ein monatlicher Betrag für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums von den Eigentümern verlangt wird. Ein weiteres Indiz für eine gewerbsmäßige Verwaltung liegt vor, wenn der Verwalter nicht selbst als Miteigentümer (oder Verwandter eines Miteigentümers) an dem jeweiligen

Wohnungseigentum beteiligt ist, die Verwaltung also ausschließlich für Dritte und gegen Entgelt erfolgt. Die nicht gewerbliche Verwaltung von Wohnungseigentum wird sich zudem regelmäßig auf ein oder ggf. sehr wenige Objekte beschränken, die im (Mit-)Eigentum des Verwalters oder eines Verwandten stehen.

Ein Schwellenwert wie z. B. xy verwaltete Einheiten zur Abgrenzung zwischen einer gewerbsmäßigen und damit erlaubnispflichtigen und einer nicht gewerblichen Tätigkeit ist hingegen nicht geeignet. Ein solcher Schwellenwert ist volatil und müsste beständig überprüft werden – sowohl hinsichtlich der Frage, ob der Schwellenwert anzupassen ist also auch



hinsichtlich der (nur rückwirkend zu beantwortenden) Frage, ob der Verwalter den Schwellenwert im jeweiligen Kalenderjahr überschritten hat oder nicht.

Ihr Ansprechpartnerin:

Jessica Rösler

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Telefon [+49 261 6503-0](tel:+4926165030)

E-Mail gewerbe@vg-vallendar.de

Internet www.vg-vallendar.de

