



Fundstelle

openJur 2013, 9652

Rkr:  AmtISlg: 

**1. Wer Wohngebäude aufkauft, sie mit eigenen Arbeitnehmern renoviert und die Wohnungen anschließend vermietet, übt ein Gewerbe im Sinn von § 1 Abs 1 GewO aus.**

Tatbestand

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Mit Bescheid vom 20. März 1991 gab die Beklagte dem Kläger auf, den Beginn seines Gewerbebetriebes anzuzeigen, und drohte ihm für den Fall, daß er dieser Anordnung nicht bis zum 03. April 1991 nachkomme, ein Zwangsgeld in Höhe von DM 1 000,00 an. Die sofortige Vollziehung der Verfügung wurde angeordnet. Zur Begründung wurde ausgeführt, der Kläger führe seine Tätigkeit in der Absicht durch, Gewinne zu erzielen. Er habe weitere Objekte erworben, um diese zu sanieren und zu vermieten.
- <sup>3</sup> Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger am 26. März 1991 Widerspruch mit der Begründung, ein Gewerbebetrieb liege nur bei der Teilnahme am allgemeinen Wirtschaftsverkehr vor. Das sei bei ihm nicht der Fall, weil er die Häuser zum Zwecke der eigenen Vermögensverwaltung aufkaufe und saniere. Erst danach würden sie einem begrenzten Personenkreis zur Vermietung angeboten.
- <sup>4</sup> Das Regierungspräsidium Stuttgart wies den Widerspruch durch Widerspruchsbescheid vom 27. Februar 1992 mit der Begründung zurück, der Umfang der geschäftsmäßigen Betätigung des Klägers indiziere die Gewinnerzielungsabsicht. Die Vermietung der sanierten Wohnungen sei mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden und beschränke sich nicht nur auf die schlichte Entgegennahme der Mieteinnahmen. In dem Bemühen des Klägers, immer neue Objekte zu erwerben und zu sanieren, sei eine nachhaltige, auf Erzielung von Gewinn gerichtete Tätigkeit zu sehen.
- <sup>5</sup> Der Kläger hat am 24. März 1992 beim Verwaltungsgericht Stuttgart Klage erhoben und zur Begründung vorgetragen: Er verkaufe weder Wohnungen noch Häuser, sondern vermiete als soziale Komponente die Wohnungen an Bedürftige. Er schaffe Wohnraum und erhalte Fachwerkbauten, die unter Denkmalschutz stünden.
- <sup>6</sup> Die Beklagte ist der Klage mit der Begründung entgegengetreten, daß der Kläger vor allem an Wochenenden teilweise zehn bis zwanzig Personen beschäftige und diesen gegenüber als Arbeitgeber auftrete. Seine Tätigkeit sei auf Dauer angelegt, weil er nach eigenen Angaben immer neue Objekte erwerbe und vermiete. Die Tätigkeit des Klägers sei nicht auf die bloße Verwaltung, sondern auf die Vermehrung seines Vermögens gerichtet.
- <sup>7</sup> Durch Gerichtsbescheid vom 22. Juni 1994 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Mit dem geschäftsmäßigen Erwerb, der Sanierung und der Vermietung zahlreicher Wohngebäude übe der Kläger ein stehendes Gewerbe i.S.v. § 14 Abs. 1 GewO aus. Die Intensität des Gewinnstrebens des Klägers, der Erwerb zahlreicher Objekte von bedeutendem Wert und die Absicht, diese Tätigkeit fortzusetzen, wodurch der Gesichtspunkt der Vermehrung des eigenen Vermögens in den Vordergrund trete, gebiete die Einbindung seiner Tätigkeit in den gewerberechtlichen Ordnungsrahmen.
- <sup>8</sup> Gegen diesen ihm am 07. Juli 1994 zugestellten Gerichtsbescheid hat der Kläger am 08. August 1994, einem Montag, Berufung eingelegt und ergänzend vorgetragen: An den erworbenen Objekten übe er keine handwerklichen Tätigkeiten aus. Er habe bis heute kein einziges erworbenes Gebäude an Dritte veräußert. Die Hausgrundstücke habe er sukzessive unter Vergabe bestimmter Instandsetzungsarbeiten an selbständige Unternehmen instandgesetzt und nur unselbständige Nebenarbeiten durch Aushilfsbeschäftigte, die ordnungsgemäß angemeldet gewesen seien, erledigt. Die Arbeiten hätten dazu gedient, die Vermietbarkeit der Gebäude herzustellen. Er sei jahrzehntelang ganztags als Sachbearbeiter bei einem Unternehmen beschäftigt gewesen, so daß er sich nur in eingeschränktem Umfang außerberuflich habe betätigen können.
- <sup>9</sup> Der Kläger beantragt,
- <sup>10</sup> den Gerichtsbescheid des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 22. Juni 1994 - [14 K 905/92](#) - zu ändern und den Bescheid der Beklagten vom 20. März 1991 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums S vom 27. Februar 1992 aufzuheben. Die Beklagte beantragt,
- <sup>11</sup> die Berufung zurückzuweisen. Sie trägt ergänzend vor: Wie mehrere Baugenehmigungsanträge des Klägers belegten, sei dieser nach wie vor gewerblich tätig. Die Vermietung einer Vielzahl von Objekten sei nur durch einen hohen Verwaltungsaufwand möglich. Dies zeige auch die Tatsache, daß der Kläger über ein eingerichtetes Büro verfüge. Seine bisherige Tätigkeit als Arbeitnehmer habe er eingestellt. Unbeachtlich sei, daß der Kläger noch kein Objekt veräußert habe.
- <sup>12</sup> Wegen des weiteren Vortrags der Beteiligten wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze verwiesen. Dem Senat liegen die einschlägigen Behördenakten und die Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts vor. Diese Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

## Gründe

- <sup>13</sup> Der Senat konnte trotz des Ausbleibens eines Vertreters der Beklagten verhandeln und entscheiden. Denn die ordnungsgemäß bewirkte Ladung enthielt den Hinweis nach § 102 Abs. 2 VwGO.
- <sup>14</sup> Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, weil der Bescheid der Beklagten vom 20. März 1991 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums S vom 27. Februar 1992 rechtmäßig sind und den Kläger daher nicht in seinen Rechten verletzen (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).
- <sup>15</sup> Rechtsgrundlage der an den Kläger ergangenen Anordnung, sein Gewerbe anzuzeigen, ist § 14 Abs. 1 GewO. Nach dieser Vorschrift muß, wer den selbständigen Betrieb eines stehenden Gewerbes oder den Betrieb einer Zweigniederlassung oder unselbständigen Zweigstelle anfängt, dies der zuständigen Behörde anzeigen. Diese Vorschrift ermächtigt die zuständige Behörde, im Einzelfall durch Verwaltungsakt zur Erfüllung der Anzeigepflicht aufzufordern, wenn der Anzeigepflichtige die Gewerbebeanmeldung nicht von sich aus vornimmt (BVerwG, Urteil vom 24.06.1976, Buchholz 451.20 § 14 GewO Nr. 2 = [GewArch 1976, 293](#); Urteil vom 01.07.1987, [BVerwGE 78, 6](#) = [GewArch 1987, 331](#); Urteil vom 26.01.1993, [GewArch 1993, 196](#)).
- <sup>16</sup> Die Beklagte hat zu Recht vom Kläger eine Gewerbebeanmeldung gefordert. Denn dieser betreibt mit dem Ankauf von mit älteren Wohngebäuden bebauten Grundstücken, der Sanierung der Gebäude und der anschließenden Vermietung der Wohnungen ein stehendes Gewerbe i.S.v. § 14 Abs. 1 GewO. Gewerbe i.S.d. §§ 1 Abs. 1, 14 Abs. 1 GewO ist jede nicht sozial unwürdige (generell nicht verbotene), auf Gewinnerzielung gerichtete und auf Dauer angelegte selbständige Tätigkeit, ausgenommen Urproduktion, freie Berufe (freie wissenschaftliche, künstlerische und schriftstellerische Tätigkeit höherer Art sowie persönliche Dienstleistungen höherer Art, die eine höhere Bildung erfordern) und bloße Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens (BVerwG, Urteile vom 24.06.1976, vom 01.07.1987 und vom 26.01.1993, [aaO](#); Beschluß vom 16.02.1995, [GewArch 1995, 152](#); OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.08.1981, [GewArch 1981, 372](#); OVG Hamburg, Urteil vom 06.07.1993, [GewArch 1994, 15](#); Friauf, [GewO, RdNr. 17 zu § 1](#)).
- <sup>17</sup> Entgegen der Auffassung des Klägers ist seine Betätigung die Ausübung eines Gewerbes und nicht bloße Verwaltung und Nutzung des eigenen Vermögens. Mit diesem Abgrenzungsmerkmal sollen solche (auch) auf Erwerb gerichteten Tätigkeiten von dem gewerberechtlichen Instrumentarium freigestellt werden, für die es nach den Intentionen des Gesetzes namentlich deswegen nicht geschaffen ist, weil sie keiner Überwachung bedürfen. Durch das Abgrenzungsmerkmal "Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens" werden danach solche Betätigungen ausgenommen, die nicht oder nur geringfügig die Schutzzwecke der Gewerbeordnung berühren, so daß ihre Einbindung in den gewerberechtlichen Ordnungsrahmen nicht erforderlich ist. Das ist dann der Fall, wenn eine gewerberechtliche Überwachung der Betätigung zum Schutz der Allgemeinheit, insbesondere der Verbraucher, und zum Schutz der gewerblichen Arbeitnehmer vor unzuverlässigen Gewerbetreibenden sowie störenden und belästigenden Betrieben entbehrlich ist. Die Notwendigkeit, die Allgemeinheit und Beschäftigte in dieser Weise zu schützen, ist um so geringer, je mehr sich die Betätigung im Bereich des "Privaten" abspielt, hingegen um so größer, je mehr sie sich "nach außen" entfaltet. Sie hängt auch von dem Gefahrenpotential ab, das objektiv durch den Betrieb und seine Anlagen in bezug auf die angeführten Schutzgüter entsteht. Je stärker und häufiger Dritte mit der auf Erwerb gerichteten Tätigkeit in Berührung kommen, desto mehr stellt sich das Erfordernis der persönlichen Zuverlässigkeit des Betreibers. Eine "bloße" Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens und damit die Unanwendbarkeit der Gewerbeordnung kann danach nur angenommen werden, wenn die Auswirkungen der Betätigung Dritte nicht oder doch nur in geringer, eine "Bagatellschwelle" nicht überschreitender Weise berühren. Diese Schwelle ist grundsätzlich auch bei der Vermietung zahlreicher Wohnungen nicht überschritten. Entscheidend ist darauf abzustellen, ob die Tätigkeit nach ihrem Gesamtbild den allgemeinen Vorstellungen von einem Gewerbe im wesentlichen gleichkommt oder nicht (vgl. zum Ganzen, BVerwG, Urteil vom 26.01.1993, [aaO](#)).
- <sup>18</sup> Nach diesen Grundsätzen übt der Kläger mit dem Ankauf und der Sanierung von Gebäuden und der anschließenden Vermietung der darin eingerichteten Wohnungen ein stehendes Gewerbe aus. Diese auf Erwerb gerichtete Tätigkeit kommt nach ihrem Gesamtbild einem Gewerbe gleich. Sie überschreitet die "Bagatellgrenze" erheblich und geht mit Blick auf den erforderlichen Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation über eine Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens im herkömmlichen Sinn, wie etwa der bloßen Vermietung von Wohnungen, weit hinaus.
- <sup>19</sup> Die Betätigung des Klägers ist schon mit Blick auf die regelmäßige Beschäftigung von Arbeitnehmern als Gewerbebetrieb einzustufen. Wie aus bei ihm gefundenen Unterlagen hervorgeht, hatte er etwa im Jahr 1988 16 Arbeitnehmer beschäftigt. Allein für den Einsatz von Arbeitnehmern an einer Baustelle (xxx 25 bis 27 in xxx) zahlte er Löhne in Höhe von DM 21 630,50 im Jahr 1989, von DM 49 434,00 im Jahr 1990 und von DM 45 152,50 im Jahr 1991. Bei einer Polizeikontrolle am 04. Juli 1992 wurde ferner festgestellt, daß bei der Sanierung des Gebäudes xx 1 in xx acht Arbeitnehmer tätig waren. Wenngleich der Kläger seine Arbeitnehmer im Rahmen der sozialversicherungsfreien Grenzen beschäftigt, kann nach den getroffenen Feststellungen keine Rede davon sein, daß er an den erworbenen Objekten lediglich unselbständige Nebenarbeiten ausführe. Vielmehr tritt der Kläger durch die Beschäftigung von Arbeitnehmern im Rechtsverkehr wie ein Gewerbetreibender in Erscheinung. Allein der Schutz seiner Beschäftigten gebietet es mithin, die Tätigkeit des Klägers in den gewerberechtlichen Ordnungsrahmen einzubinden.
- <sup>20</sup> Beim Erwerb sanierungsbedürftiger Objekte tritt der Kläger ferner regelmäßig in Kontakt mit veräußerungswilligen Personen. Auch die Schutzwürdigkeit dieses Personenkreises, für den der Abschluß von Grundstücksgeschäften mit Risiken verbunden sein kann, macht die gewerberechtliche Überwachung der Tätigkeit des Klägers erforderlich.

- <sup>21</sup> Über das bei bloßer Vermietung von Wohnraum übliche Maß hinaus geht die Tätigkeit des Klägers auch hinsichtlich der einzusetzenden Arbeitskraft. Er führt die Renovierungsarbeiten an den alten Gebäuden nicht alleine aus, sondern er bedarf hierzu, wie bereits ausgeführt, zahlreicher Arbeitskräfte. Daß er diese Arbeiten von (anderen) Gewerbebetrieben ausführen lassen könnte, nimmt seiner Betätigung nicht den Charakter einer Gewerbeausübung, sondern bestätigt diese. Denn die Ausführung der Arbeiten unter Einsatz eigener Arbeitnehmer vermittelt den Eindruck, daß er - einem Wohnbauunternehmen ähnlich - ein Gewerbe betreibt.
- <sup>22</sup> Einem Gewerbe entspricht die Tätigkeit des Klägers ihrem Gesamtbild nach auch mit Blick auf den erforderlichen Kapitaleinsatz. Er bedarf für den Erwerb und die Sanierung der alten Gebäude erheblicher Mittel. Wie aus den bei ihm aufgefundenen Unterlagen hervorgeht, belief sich der Aufwand hierfür bei dem Gebäude xxx 25 bis 27 in xx auf nahezu DM 700 000,00. Ferner ist für die Tätigkeit des Klägers eine Organisation erforderlich, die ihrem Umfang nach weit über das hinausgeht, was bei herkömmlicher Vermietung von Wohnungen üblich ist. Er muß nicht nur für den ordnungsgemäßen Eingang der Mieteinnahmen sorgen, sondern darüber hinaus die Löhne an seine Arbeitnehmer bezahlen, die Lohnsteuer abführen, die Arbeitnehmer anleiten und überwachen, Notarstermine wahrnehmen und auf der Suche nach für seine Tätigkeit geeigneten Objekten sein.
- <sup>23</sup> Unbeachtlich ist, daß die Geschäftstätigkeit des Klägers nicht darauf gerichtet ist, die sanierten Objekte zu veräußern. Seine Tätigkeit zielt darauf ab, anstelle eines Veräußerungserlöses durch die Vermietung der renovierten Wohnungen Gewinn zu erzielen (vgl. dazu auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.08.1981, aaO).
- <sup>24</sup> Auch die Zwangsgeldandrohung entspricht dem Gesetz (§§ 18, 19 Abs. 1, 20, 23 LVwVfG).
- <sup>25</sup> Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.
- <sup>26</sup> Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.