Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | u.a. Kauf/Vermietung Häuser

Autor	Beitrag
Grenzgaengerin 22.02.2016 11:50	<p>Hallo,</p> <p>und zwar habe ich eine Frage zum Gewerberecht:</p> <p>Beispiel: Eine Gesellschaft mit Geschäftsgegenstand "Verwaltung von eigenem Vermögen" kauft ein bis zwei Häuser im Jahr auf, renoviert diese in Eigenregie und verkauft oder vermietet (Vermieten ist Schwerpunkt) diese weiter. Ist das ein Gewerbe oder noch Verwaltung von eigenem Vermögen?</p> <p>Über eine Antwort würde ich mich freuen. Danke für die Bemühungen.</p>
domar 22.02.2016 12:52	<p>Da es sich offensichtlich um eine einmalige Sache handelt, stufe ich es als unbedenklich ein. Wiederholt sich das Ganze bzw. die Tätigkeit wird fortgesetzt, so ist es als Gewerbe anzusehen.</p>
Grenzgaengerin 22.02.2016 13:53	<p>einmalige Sache ?(</p> <p>Wie darf ich Sie verstehen? Wir möchten gerne ein bis zwei Häuser jedes Jahr kaufen, diese selbst renovieren und dann vermieten oder ggfs. verkaufen.</p> <p>LG</p>
domar 22.02.2016 14:07	<p>Hallo,</p> <p>in diesem Falle *kann* man Gewerbe unterstellen.</p> <p>Klar ist, wenn es sich um Gewerbe handelt, dass gewisse Arbeiten der Meisterpflicht unterliegen. Als Stichwort genügt Anlage A der Handwerksordnung.</p> <p>Dieses Forum leistet keine Rechtsberatung.</p> <p>Hier sind Steuerberater, Finanzamt und/oder Handwerkskammern und/oder Kreishandwerkerschaften die besseren Ansprechpartner.</p>
Grenzgaengerin 22.02.2016 14:37	<p>Hallo,</p> <p>für die Renovierung und Instandhaltung unseres Eigentums brauchen wir unter Umständen ein Meisterbrief/ Eintrag Handwerkskammer?</p> <p>Unglaublich :wut:</p>
domar 22.02.2016 15:07	<p>Ist doch logisch.</p> <p>Wenn ich Häuser errichte mit dem später Gewinn erzielt werden soll-also gewerblich-, dann kann ich doch nicht das komplette Haus selbst hochziehen und überall Eigenleistung erbringen, stecke Mieter rein und habe Mieteinnahmen.</p> <p>Wenn dem so wäre, bräuchte man keinen Makler und/oder Bauträger mehr.</p> <p>Dabei geht es allerdings zunächst um die Errichtung der Häuser.</p> <p>Und wie bereits erwähnt ist dies möglicherweise ein Rechtsgebiet, in dem sich andere Personen besser auskennen.</p>

Autor	Beitrag
Grenzgaengerin 22.02.2016 15:23	<p>logisch? :kopfkratz:</p> <p>Wir investieren unser Geld in alte Häuser (wir bauen keine), renovieren diese selbst und vermieten oder verkaufen diese. Und das dabei ein Gewinn erzielt wird, ist doch wohl der Sinn der Sache. Wäre dies nicht der Fall, würde es in Deutschland keine Mietwohnungen oder Häuser geben. Nichts anderes haben wir auch vor.</p> <p>Andere Ansprechpartner? Bei einer Frage ob Gewerbe oder Verwaltung von eigenem Vermögen? Kann ich irgendwie nicht nachvollziehen.</p> <p>Ich kann Ihre Sichtweise überhaupt nicht nachvollziehen, ich danke Ihnen aber trotzdem.</p> <p>LG</p>
Thomas Mischner 23.02.2016 08:07	<p>Hallo,</p> <p>die Instandhaltung der eigenen Immobilie ist im Regelfall natürlich kein Gewerbe. Aber darum geht es ja hier nicht.</p> <p>quote----- Original von Grenzgaengerin Eine Gesellschaft mit Geschäftsgegenstand "Verwaltung von eigenem Vermögen" kauft ein bis zwei Häuser im Jahr auf, renoviert diese in Eigenregie und verkauft oder vermietet (Vermieten ist Schwerpunkt) diese weiter. -----</p> <p>Die Rechtsprechung hat sich zu diesem Thema bereits vor einigen Jahren wiederholt wie folgt geäußert:</p> <p>Wer bei der Errichtung von Mietshäusern auf Grundstücken, die er in steter Folge in der Absicht einer späteren Vermietung ankauft, handwerkliche Arbeiten ausführt, übt ein Handwerk als stehendes Gewerbe aus (OVG Koblenz, Urt. v. 19.08.1981, Az.: 2 A 136/80).</p> <p>Wer Grundstücke erwirbt und darauf in Eigenleistung Gebäude zum Weiterverkauf errichtet, übt den selbständigen Betrieb eines Handwerks als stehendes Gewerbe aus. Er muss in die Handwerksrolle eingetragen sein (OLG Köln, Beschl. v. 03.05.1984, Az.: 1 Ss 135/84 (B)).</p> <p>Die Errichtung eines eigenen Hauses zum Zwecke späterer Vermietung kann die selbständige Ausübung eines (Maurer-) Handwerks als stehendes Gewerbe (HwO § 1 Abs. 1 S. 1) darstellen, wenn es sich um eine auf dauernde Gewinnerzielung gerichtete, fortgesetzt ausgeübte selbständige Tätigkeit handelt (BayObLG Beschl. v. 15.04.1999, Az.: 3 ObOWi 38/99).</p>
Grenzgaengerin 23.02.2016 08:45	<p>Hallo,</p> <p>Danke für die Ausführungen.</p>
BE-DE 23.02.2016 10:11	<p>:moin: :moin: von der D...</p> <p>@ Thomas: vollkommen richtig und gut gleich mit Urteilen belegt. Hier ist sowas von Gewerbe weil die Gewinnerzielungsabsicht auch ständig hervorgehoben ist. Wenn ich alles erst kaufe mit dem Gedanken nachher alles mit Gewinn zu veräußern ist dies nicht mehr reine Verwaltung eigenen Vermögens, sondern gewerbliche Gewinnerzielungsabsicht. Da ist schon bald die Frage, ob der Gesellschaftsgegenstand gem. HR Auszug noch dem tatsächlichen Zweck entspricht.</p>

Autor	Beitrag
Grenzgaengerin 23.02.2016 11:11	Hallo, Sie haben aber schon gelesen? Es ist die Rede von vermieten und verkaufen. Wobei wir auf das verkaufen verzichten könnten, wenn wir den Aufwand mit Handwerkskammer etc. vermeiden können.
BE-DE 23.02.2016 12:02	:moin: :moin: von der D... wenn ich mir Eigentum zusätzlich extra anschaffe, um es dann mit Gewinnen zu vermieten oder zu verkaufen (das ist hierbei egal) ist das Gewerbe. Und damit ist das Handwerksrecht (Gott sei Dank) immer noch einschlägig. Irgendwie muss dem Pfusch am Bau ja noch etwas entgegenstehen. Denn wenn kein Meister, wie soll dann der Bau vernünftig renoviert werden mit Dachdecker, Zimmerer, Klempner, Maurer etc. Oder man lässt die Arbeiten von eingetragenen firmen machen. ansonsten kann auch noch unerlaubte Handwerksausübung dazukommen.
Grenzgaengerin 23.02.2016 12:16	Hallo, mit Verlaub, Ihre Aussagen halte ich für praxisfremd. Lässt jetzt jeder Vermieter in D. Arbeiten in seinem Miethaus nur durch Fachfirmen erledigen? Und ganz schlimm, da möchte man mit SEINEM EIGENEN EIGENTUM auch Geld verdienen. Glauben Sie eigentlich das die Vermieter in Deutschland nur vermieten, weil sie das gerne tun? Auch hier fehlt es wieder an der Realität. Wir drehen uns aber im Kreis, ich habe eine brauchbare Antwort, und jetzt werden wir schauen was wir daraus machen.
F.Lichtenstern 23.02.2016 13:18	quote----- Original von Grenzgaengerin Hallo, mit Verlaub, Ihre Aussagen halte ich für praxisfremd. Lässt jetzt jeder Vermieter in D. Arbeiten in seinem Miethaus nur durch Fachfirmen erledigen? Und ganz schlimm, da möchte man mit SEINEM EIGENEN EIGENTUM auch Geld verdienen. Glauben Sie eigentlich das die Vermieter in Deutschland nur vermieten, weil sie das gerne tun? Auch hier fehlt es wieder an der Realität. Wir drehen uns aber im Kreis, ich habe eine brauchbare Antwort, und jetzt werden wir schauen was wir daraus machen. ----- Normale Vermieter fallen auch nicht unter Gewerbe, sondern unter "Verwaltung eigenen Vermögens". Bei Ihnen geht es aber definitiv um dauerhafte selbständige Gewinnerzielung. Viele der "größeren" Vermieter - welche ja aus dieser "Verwaltung eigenen Vermögens" rausfallen - besitzen übrigens eine Bauträger/Bauherrn-Erlaubnis. Da ist keine Aussage der Kollegen praxisfremd. Aber wie die Kollegen hier bereits angeführt haben, im Handwerksrecht kann Ihnen definitiv die zuständige Stelle, nämlich die für Sie örtlich zuständige Handwerkskammer, helfen. Fakt ist und bleibt: es ist ein Gewerbe.

Autor	Beitrag
Grenzgaengerin 23.02.2016 13:49	<p>Wo ist die Grenze? Was ist normal? Mir erscheint das ganze zunehmend sehr willkürlich zu sein.</p> <p>Wann ist es Verwaltung von eigenem Vermögen? Bei einem Mietshaus, bei zwei, bei drei oder vier? Und dann, bei wie vielen Wohnungen? Es soll auch große Mietshäuser mit x Wohnungen geben.</p> <p>Was darf dann der Vermieter mit seinem Eigentum machen? Darf er seine eigene Hauswand streichen? Darf er sein eigenes Hausdach reparieren? Oder muss er ausschließlich eine Fachfirma damit beauftragten, nur damit Papa Behörde zufrieden ist?</p> <p>Sei's drum.</p>
Blackhunter 23.02.2016 14:08	<p>:moin:und Hallo,</p> <p>es ist schon verwunderlich. Erst im Forum Gewerberecht Fragen stellen - und wenn die Antworten nicht den eigenen Vorstellungen entsprechen, trotzig antworten.</p> <p>Versuchen Sie es doch einfach. Wenn die ersten Bußgeldbescheide wegen unberechtigter Handwerksausübung und/oder Schwarzarbeit ins Haus stehen, wird sich die Sicht auf die Dinge wahrscheinlich sehr schnell ändern.</p> <p>Freundliche Grüßen aus dem Main-Taunus-Kreis</p>
Grenzgaengerin 23.02.2016 14:27	<p>Hallo,</p> <p>ich habe eine Frage gestellt und mit Post 8 die Antwort bekommen. Spätens ab Post 12 (Post 6 auch), wurde mir sehr deutlich, dies hat mit irgendwelchen Schutzinteressen so überhaupt gar nichts zu tun. Hier werden wohl andere Motive verfolgt.</p> <p>Und bezüglich Ihre Aussage "Versuchen Sie es doch einfach", dies wird man sehen. Wir leben zum Glück in der EU. Damit hat sich jetzt auch dieser Thread für mich erledigt, vielen Dank für die Antworten.</p>
domar 23.02.2016 16:50	<p>Das Ganze gehört zu meiner täglichen Arbeit und ich habe es absichtlich vermieden auf Paragraphen oder Kommentierungen einzugehen, weil mir die Uneinsichtigkeit schon vorher klar war. Dies habe ich tagtäglich vor Ort; auf dem Schreibtisch oder auf den Baustellen. Und wer die Argumente (ob gut oder schlecht) nicht verstehen will, der wird es auch nicht verstehen. Das ist zumindest meine Erfahrung.</p> <p>Dann kommt die nächste Frage: Wieso Schwarzarbeit? Ich habe doch meine Steuern und Abgaben bezahlt. All das kenne ich. Da kann man zigmal vorlesen oder erklären. Immer die gleiche Leier.</p> <p>Letzte Anmerkung noch: Das EU-Recht (EU-Dienstleistungsrichtlinie) geht soweit, dass die Dienstleistungserbringer gewerblicher Art die gleichen Voraussetzungen erfüllen müssen, wie die Betriebe im Binnenland und sich damit dem deutschen Gewerberecht unterwirft.</p> <p>Ob das mir passt oder nicht.</p>

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge: