

Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Erlaubnispflicht
Massivhausvertrieb

Autor	Beitrag
Lenz 14.09.2005 10:44	Hallo Kollegen, ich bitte um Ihre Meinung, ob die Handelsvermittlung von Massivhäusern bzw. Fertighäusern nach § 34c (1) Nr. 1a GewO als erlaubnispflichtig anzusehen ist. MfG K. Lenz
Jörg Wiesemeier 14.09.2005 13:43	Hej aus Hamm, da eine Handelsvermittlung ja nichts anderes macht als der Makler, nämlich mir ein Haus zu verkaufen, würde ich die Frage mit "ja" beantworten. Die Handelsvermittlung ist gewerbsmäßig und es werden Verträge über Wohn- oder Gewerberäume abgeschlossen. Was für Häuser da an den Mann gebracht werden, ist für die Beurteilung völlig unerheblich.
Kathrin Michniewski 14.09.2005 15:29	Hallo Frau Lenz, eine kleine Ergänzung zur Antwort vom Kollegen aus Hamm. Die pure "Vermittlung" stellt nach § 34 c GewO eine Maklertätigkeit dar. Auch wer nur vermittelt ist Makler, dabei muss es nicht zum Abschluss eines Vertrages kommen. Grüße aus dem grauen Norden Kathrin Michniewski

Autor	Beitrag
René Land 14.09.2005 23:35	Hallo liebe Kollegen, zunächst ein herzliches :willkommen: im Forum an Frau Lenz. Ich glaube mit der Beantwortung der Frage der Erlaubnisbedürftigkeit der Tätigkeit "Handelsvermittlung von Massivhäusern bzw. Fertighäusern" sollten wir es uns nicht zu einfach machen. :Zeigefinger: Wie immer kommen wir natürlich nicht an der genauen Prüfung des Einzelfalls vorbei. Ich kann natürlich hier nur auf die explizit von Frau Lenz angegebene Tätigkeit "Handelsvermittlung von Massivhäusern bzw. Fertighäusern" abstellen. Der möglicherweise relevante Tatbestand des § 34c Abs. 1 Nr. 1a GewO sieht eine Erlaubnisbedürftigkeit dann vor, wenn gewerbsmäßig "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume oder Darlehen" vermittelt werden". 1. Eine Erlaubnispflicht würde also vorliegen, wenn der Gewerbetreibende Grundstücke vermittelt. Dies scheint im vorliegenden Fall nicht gegeben zu sein, denn es wird nur von der Vermittlung des Fertighauses oder des Massivhauses gesprochen. Ich gehe nach dem Wortlaut der Tätigkeit davon aus, dass hier ein Handelsvermittler für einen Hersteller von Fertig- oder Massivhäusern einen Auftrag zur Erstellung eines solchen Gebäudes vermitteln will. 1.1 Es ist dabei möglich, dass der Auftraggeber (Interessent) bereits Eigentümer eines Grundstücks ist, auf dem solch ein Haus errichtet werden soll. In diesem Fall ist die Vermittlung eines Grundstücks unnötig. 1.2 Besitzt der Auftraggeber noch kein Grundstück, liegt es natürlich nahe, dass der "Fertighausvermittler" dem Interessenten auch ein Grundstück anbieten kann. Hier ist nun zu Prüfen, ob ggf. tatsächlich eine erlaubnisbedürftige "gewerbsmäßige Vermittlung von Grundstücken" stattfindet. 1.2.1 Dies ist z.B. nicht gegeben, wenn der Vermittler selbst Eigentümer von Grundstücken ist und diese dem Interessenten mit anbietet. Es mangelt in diesem Fall an dem für die Vermittlung klassischerweise notwendigen Dreiecksverhältnis (Auftraggeber- >Vermittler->Grundstückseigentümer). Der Interessent würde das Grundstück direkt vom Fertighausvermittler erwerben, wofür letzterer natürlich keine Erlaubnis benötigt. 1.2.2 Ist der Fertighausvermittler nicht Eigentümer von Grundstücken - der Interessent benötigt für das Fertighaus jedoch noch ein solches, wird der Fall interessant. :evil: Es stehen nun folgende Möglichkeiten offen: 1.2.2.1 Der Vermittler kennt einen verkaufswilligen Grundstückseigentümer und schickt den Interessenten dort hin; eine Provision ist bereits vorher zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Fertighausvermittler vereinbart, der Fertighausvermittler handelt mit Wiederholungsabsicht: In diesem Fall ist der Fertighausvermittler wegen der gewerbsmäßigen Vermittlung von Grundstücken erlaubnispflichtig nach § 34c Abs. 1 Nr. 1a GewO.

Autor	Beitrag
	1.2.2.2 Bei gleicher Fallkonstellation jedoch ohne Wiederholungsabsicht für die Grundstücksvermittlung ist rein theoretisch keine Gewerbsmäßigkeit mehr gegeben. Eine Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO wäre hier nicht gegeben. Dieser Fall ist jedoch praxisfern. 1.2.2.3 Bei gleicher Fallkonstellation wie 1.2.2.1 – jedoch der von vornherein feststehenden Tatsache, dass der Fertighausvermittler für die Grundstücksvermittlung keine Provision erhält (und auch nicht erhalten will) mangelt es theoretisch an der Gewinnerzielungsabsicht für die Grundstücksvermittlung. Dies trifft jedoch nur für die unmittelbare Gewinnerzielungsabsicht zu. Durch das möglicherweise erst in Verbindung mit der Grundstücksvermittlung zu Stande kommende Vermittlungsgeschäft für das Fertighaus liegt eine mittelbare Gewinnerzielungsabsicht vor. Auch hier wäre meiner Meinung nach der Fertighausvermittler erlaubnispflichtig nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO. Voraussetzung ist jedoch eine Wiederholungsabsicht. Hinweis: Zu beachten ist, dass es bei der Vermittlung des Grundstückes hinsichtlich einer möglichen Erlaubnispflicht nur darauf an kommt, dass der gewerbsmäßige Vermittlungswille vorliegt. Auf eine tatsächliche Vermittlung kommt es nicht an. 2. Unter dem Tatbestandsmerkmal „grundstücksgleiche Rechte“ des § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO versteht man Rechte, wie z.B. das Erbbaurecht. Auch die Vermittlung eines solchen Erbbaurechts könnte in Kombination mit der Vermittlung eines Fertighauses interessant sein. Hier gelten die unter 1.2.2.1 bis 1.2.2.3 gemachten Aussagen analog. 3. Die Tatbestandsmerkmale „gewerbliche Räume, Wohnräume“ kommen in Bezug auf den vorliegenden Fall nicht in Betracht, da es sich um reine Raumüberlassungen – nicht jedoch um neu zu schaffende Räume (oder gar Häuser) handelt (vgl. Marcks in Landmann/Rohmer, Komm. zur GewO, § 34c RdNr. 18). :lesen: 4. Auch das Tatbestandsmerkmal „Darlehen“ kann hinsichtlich der Tätigkeitsbezeichnung eigentlich außer acht bleiben. Es kann jedoch in Einzelfällen auch eine Darlehensvermittlung als Dienstleistung geben, die dann natürlich erlaubnispflichtig wäre. 5. Nicht außer Acht lassen sollte man, dass je nach Lage des Einzelfalls u.U. auch eine Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 2a GewO gegeben sein kann. Hier kommt es jedoch immer darauf an, dass für das Bauvorhaben Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten (also ggf. vom Auftraggeber) genutzt werden. So - das sind nach meiner Auffassung die paar Kleinigkeiten, die man im vorliegenden Fall betrachten sollte :seufz: Auf keinen Fall bin ich der Ansicht, dass man rein aus der beschriebenen Tätigkeitsbezeichnung eine Erlaubnispflicht herleiten kann. Viele Grüße aus dem Spreewald R. Land

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge:

Powered by: PDF Thread Hack 1.0 Beta 2 © 2004 Christian Fritz
Powered by Burning Board 2.3.6 pl2 © 2001-2004 WoltLab GmbH