Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Maklererlaubnis bei An/Verkauf von eigenem Grundbesitz?

Autor	Beitrag
Manfred Milbrodt 06.02.2007 13:11	<p>Hallo aus Raisdorf,</p> <p>hier möchte ein Grundstücks GmbH die Tätigkeit „An- und Verkauf von (eigenem) Grundbesitz“ anmelden. Im ersten Zuge habe ich auf die Erlaubnispflicht nach § 34 c hingewiesen. Nun wird mir entgegengehalten, dass die Erlaubnispflicht nicht greift, da die Gesellschaft eben nur direkt an/verkauft, nicht dagegen den Abschluss vermitteln will und daher eine Maklererlaubnis nicht notwendig ist.</p> <p>Der Blick in den Lieblingskommentar vom Kollegen Kramer brachte mir auch keine Erhellung, da dort in der Tat nur von der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke die Rede ist.</p> <p>Vermitteln stellt sich für mich so dar, dass 3 Parteien vorhanden sind: Verkäufer - Vermittler - Käufer. Es soll aber (auf Nachfrage) gezielt gekauft und gezielt weiterverkauft (2 Parteien: Käufer/Verkäufer), nicht dagegen über Dritte vermittelt werden und Vermögenswerte sind demnach nicht besonders zu schützen.</p> <p>Wie seht ihr das??? :kopfkraz:</p>
Stadt Kassel*Fricke 06.02.2007 13:28	<p>:moin: :moin: Manfred!</p> <p>Der Hinweis der "Gegenseite" ist zutreffend: Sobald die Immobilie in den Besitz der Gesellschaft übergeht, liegt keine Vermittlung vor.</p> <p>Es handelt sich dann nicht mehr um die Vermittlung (fremder) Immobilien, sondern um das Veräußern eigener Immobilien. Es fehlt schlicht der Tatbestand einer Vermittler-Tätigkeit - eben die von Dir bereits zitierte 3. Person.</p> <p>Genauso könntest auch Du ein Haus kaufen, es modernisieren und mit Gewinn abstoßen. Dafür brauchst Du auch keine 34c-Erlaubnis und bis zu einem gewissen Umfang (Verkaufserlös) noch nicht einmal eine Gewerbeanmeldung.</p> <p>Gruß aus Kassel Frank</p>
Menschel 06.02.2007 16:20	<p>. . . ähem, Moment mal,</p> <p>An- und Verkauf von (eigenem) Grundbesitz klingt für mich sehr nach "Verwaltung eigenen Vermögens". Wo is'n da das Gewerbe?</p> <p>Nur, weil's von einer GmbH gemacht wird. Gewerbe qua Rechtsform gibt's doch nicht oder?</p> <p>Viele Grüße aus Erkner, der Stadt zwischen Wäldern und Seen. -Menschel-</p>

Autor	Beitrag
Stadt Kassel*Fricke 06.02.2007 17:33	<p>@Menschel:</p> <p>Ja nee - is klar...</p> <p>Hatte aber schon mal einen Fall in den frühen 90ern des vergangenen Jahrhunderts, dass ein Immobilienmakler vom Finanzamt angehalten wurde, genau dies (Verwaltung eigenen Vermögens) als Gewerbe anzumelden. Angeblich, weil es über den gewöhnlichen Umfang (deeeeehnbarer unbestimmter Rechtsbegriff) einer solchen Tätigkeit hinaus ging. Und zwar unabhängig von seiner 34c-Tätigkeit (die natürlich nach § 14 GewO angemeldet war).</p> <p>Ich weiß aber nicht mehr, wie die Sache ausgegangen ist. :kopfkratz: Insofern stelle ich mein oben getroffene Aussage unter Vorbehalt.</p> <p>Schönen Tach auch noch. Gruß Frank</p>
Kramer-Cloppenburg 07.02.2007 08:05	<p>Hallo! und ein freundliches :moin: aus Cloppenburg!</p> <p>Wenn jemand Grundstücke ankauft um diese dann mit Gewinn wieder zu verkaufen, handelt es sich hierbei m. E. nicht mehr um die Verwaltung eigenen Vermögens, sondern um eine gewerbliche Tätigkeit. Ebenso ist es, wenn die Grundstücke angekauft werden, um diese zu bebauen und dann mit Gewinn wieder zu verkaufen. Denn hier haben wir zweifelsfrei eine Gewinnerzielungsabsicht und der Umfang der Tätigkeiten ist m. E. auch schon so groß, dass diese über eine reine "Verwaltungstätigkeit des eigenen (also des vorhandenen) Vermögens" hinausgeht.</p> <p>Zumindest habe ich meinen Lieblingskommentator in seinen Abhandlungen zu gewerblichen Tätigkeiten und der Abgrenzung zur eigenen Vermögensverwaltung so verstanden. :)</p> <p>Hinsichtlich der Erlaubnisfreiheit stimme ich zu. Solange angekauft und wieder verkauft wird, ist eine Erlaubnis nach § 34 c GewO nicht erforderlich, es sei denn, dass die angekauften Grundstücke bebaut werden und hierbei bereits Vermögenswerte der Erwerber eingesetzt werden. Dann greift wieder der § 34 c GewO.</p>
Stadtverwaltung Frankenthal 07.02.2007 08:14	<p>:moin:</p> <p>also, ich würde eine Gewerbeanmeldung ohne § 34 c Erlaubnis vornehmen... wenn die GmbH diesbezüglich bereits beim Gewerbeamt vorstellig wird, würde ich annehmen, dass sie diese Tätigkeit regelmäßig ausübt und insgesamt den Gewerbebegriff bejahen... von Verwaltung eigenen Vermögens würde ich nur ausgehen, wenn es sich um eine einmalige Sache handelt... ansonsten betreibt die Firma damit ja einen erheblichen Aufwand, der m.E. von einem einmaligen Hausverkauf abweicht...ich würde die Tätigkeit aber auch nicht als "Verwaltung eigenen Vermögens" in der Gewerbeanmeldung bezeichnen , sondern eher als "An- und Verkauf von Immobilien"</p> <p>Gruß aus Frankenthal (Pfalz)</p>

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge: