Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Gewerbliche Zimmervermietung

Autor	Beitrag
Feiser 05.01.2018 11:52	Einen schönen guten Tag in die Runde, ein freundlicher Herr aus Süd-Korea hat in unserer Gemeinde in einem früheren Gaststättenbetrieb Zimmer angemietet. Diese vermietet er jeweils über mehrere Monate weiter als Monteurswohnungen. Da es sich hierbei ja nicht um die Nutzung/Verwaltung eigenen Vemögens handelt wurde der Herr zur Gewerbeanmeldung aufgefordert. Er hat uns daraufhin eine Gewerbeanmeldung von der Stadt Duisburg zugefaxt, in der er als Gewerbetreibender seit 2013 die Tätigkeit "gewerbliche Zimmervermietung" angemeldet hat, Anschrift von Duisburger Wohnung und Betriebsstätte sind gleich. Hiermit verbunden argumentiert er, die angezeigte Tätigkeit "gewerbliche Zimmervermietung" wäre ohne räumliche Beschränkung eingetragen und würde somit für Vermietungen überall in Deutschland gelten. Mit dieser Argumentation habe ich so meine Probleme, Thema Betriebsstätte... Es wäre nett wenn ich hierzu Rückmeldungen erhalten würde, vielen Dank schonmal im Voraus. Allen ein hoffentlich schönes Wochenende !
Roland Kissau 08.01.2018 15:32	:moin: aus Hückeswagen, die Duisburger Anmeldung ist/gilt nur für seine Duisburger Betriebsstätte. Diese ist ja auch dort explizit eingetragen. Wenn er auch woanders (also in einer anderen Betriebsstätte) die selbe Leistung anbietet, muss er für diese Betriebsstätte auch eine Gewerbeanmeldung erstatten. Ist genauso wie bei ALDI,- LIDL- oder sonstigen Filialen. Frohes Schaffen noch, Roland Kissau
Feiser 09.01.2018 08:25	Guten Morgen und :danke: sehe ich genauso, der Herr erhält dann die entsprechende Aufforderung...
VeSa 09.01.2018 09:19	Warum seht ihr denn die Betriebsstätte dort wo die Zimmer sind? :kopfkratz: Ich sehe nicht die Pflicht, jedes einzelne Zimmer anzumelden, sondern vielmehr nur die Tätigkeit der gewerblichen Zimmervermietung als solche. Und die hat er angemeldet. Aber scheinbar bin ich da auf dem Holzweg... :weisnicht:
Feiser 09.01.2018 09:24	Das war in der Tat auch eine Überlegung meinerseits bis zu den für mich dann schlüssigen Ausführungen von Herrn Kissau... was tun...?

Autor	Beitrag
Adler 09.01.2018 10:24	Guten Morgen, warum sollte die Betriebsstätte nicht angemeldet werden? Er betreibt in Ihrem Meldebezirk ein Gewerbe - Beherbergungsgewerbe. Natürlich kann er in Diusburg seine Hauptniederlassung haben, bei Ihnen wäre das dann eine unselbständige Zweigstelle. Einfach hartnäckig bleiben und dem Herrn das freundlich erklären. VG Heike Adler
Civil Servant 09.01.2018 10:50	Die Frage ist doch, was als Betriebsstätte i. S. d. § 14 GewO gilt. Wir hatten die Diskussion schon bei Windkraftanlagen und Photovoltaikanlagen-Parks. Auch bei Parklätzen, die ein Kfz-Händler nutzt, steht die Frage im Raum. Hier aber liegt möglicherweise eine Tätigkeit vor, die einem Beherbergungsgewerbe ziemlich angenähert sein dürfte. Von daher dürften Kontakte zw. Gästen und dem Vermeiter vor Ort bestehen, was die Ex-Gaststätte zu einer Betriebsstätte macht. M. E. müsste mindestens eine unselbständige Zweigstelle anzumelden sein.
BE-DE 09.01.2018 13:13	:moin: :moin: von der D... sehe ich genauso wie Civil Servant. Unselbständige Zweigstelle ist anzumelden, weil es sich um eine Betriebsstätte mit Kundenkontakt handelt.
Stadtverwaltung Frankenthal 23.05.2019 13:44	hallo, ich möchte das Thema noch einmal aufgreifen... wir haben es bislang als ausreichend erachtet, wenn die Tätigkeit "gewerbliche Zimmervermietung" angemeldet wurde.... jetzt haben wir einen Gewerbetreibenden, der diese Tätigkeit sowohl bei uns angemeldet hat (schön jede einzelne Betriebsstätte als unselbstständige Zweigstelle) als auch dies in einer Nachbarstadt tun wollte.... die Behörde dort vertritt nun die Auffassung, dass die Firma eine Erlaubnis nach § 34c GewO benötigen würde, da es sich nicht um seine eigenen Objekte handeln würde (was wir bislang nicht wussten) und beruft sich auf Rn. 18 zu § 34c GewO, Landmann/Rohmer... dort wird die Untermiete als erlaubnisbedürftig angesehen.... seht ihr dies auch so und unterscheidet ihr zwischen "gewerblicher Zimmervermietung - eigene Zimmer" und "gewerblicher Zimmervermietung- fremde Zimmer"....??? schön, dass es uns beim Gewerbeamt nie langweilig wird :) :)
BE-DE 24.05.2019 08:32	:moin: :moin: von der D... ein Makler steht immer zwischen 2 Personen und kassiert Provision. Hier hat er Objekte angemietet und hat nur direkt mit den Mietern Kontakt. Also ist die gewerbliche Zimmervermietung unseres Erachtens richtig.

Autor	Beitrag
Roesje 24.05.2019 09:41	:moin: Da ich mich in den letzten Tagen intensiv mit der Verwaltung eigenen Vermögens, ihrer Abgrenzung zur gewerblichen Verwaltung und den Wohnimmobilienverwaltern § 34c Nr. 4 auseinandersetzen musste, kann ich helfen: Unter der Verwaltung eigenen Vermögens versteht man im Allgemeinen das Vermieten von Grundbesitz, welches als Ausfluss des Eigentumsrechts grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit darstellt. Die Wohnungsvermietung im privaten Bereich ist eine übliche Form der Grundstücksnutzung, die somit kein Gewerbe darstellt. Die gesetzgeberische Intention dahinter ist, dass die Herausnahme der Vermögensverwaltung aus der Gewerbeordnung für Bagatellfälle gedacht ist, bei denen auch keine Gewinnerzielungsabsicht bejaht werden kann (d.h. für diejenigen Eigentümer, die z.B. 2 Immobilien besitzen und hiervon eine vermieten). Durch das Abgrenzungsmerkmal "Verwaltung eigenen Vermögens" werden vom Gewerbebegriff im Sinne der Gewerbeordnung somit 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 überschreitender Weise berühren. Erhebliche Umstände können in diesem Zusammenhang etwa das Maß des Einsatzes von Kapital, Arbeitskraft und Organisation und der anfallende Verwaltungsaufwand sein (Beschl. v. 30.06.2016, OLG NRW, Az: 4 A 2649/13). Ob sich im einzelnen Fall die wirtschaftliche Tätigkeit im Rahmen einer bloßen Verwaltung und Nutzung des eigenen Vermögens hält oder diesen überschreitet und daher Betrieb eines stehenden Gewerbes ist, ist nach dem „Gesamtbild der zu beurteilenden Tätigkeit“ zu entscheiden, wobei dem Zweck der Gewerberechts besondere Bedeutung zukommt. So ist Verwaltung eigenen Vermögens dann nicht mehr anzunehmen, wenn mit der Tätigkeit ein Verwaltungsaufwand verbunden ist, der über das normale Maß hinausgeht, z.B. Notwendigkeit umfangreicher Büroarbeiten, bedeutender Umfang der Betreuung, Beschäftigung von Dritten sowie das Gewinnstreben eine gewisse Intensität aufweist, die die Gewerbsmäßigkeit bejaht. Eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO bedürfen seit 01.08.2018 gewerbliche Wohnimmobilienverwalter. Hierzu gehören sowohl Verwalter von Gemeinschaftseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) als auch Verwalter, die für Dritte Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 BGB verwalten (Mietraumverwalter). Auch die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnraum für Dritte, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, fällt grundsätzlich unter die Erlaubnispflicht, da es sich auch hierbei um Mietverhältnisse i.S.d. § 549 BGB handelt. Damit fällt auch die gewerbsmäßige Verwaltung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern für Dritte unter die Erlaubnispflicht, nicht aber Hotels. Die gewerbsmäßige Verwaltung von Gewerbemietverhältnissen fällt nicht unter die Erlaubnspflicht. vgl. Nr. 1.1.6.1 der Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c GewO und MaBV

Autor	Beitrag
	Es ist also erst mal zu prüfen, wenn die Verw. eig. Vermögens ausgeschlossen werden kann oder diese gewerbl. Natur ist, welche Tätigkeiten sich unter der gewerbl. Zimmervermietung tatsächlich verbergen. Also eher in Richtung Beherbung/Hotel, Gewerbemietverhältnisse oder Wohnraumverwaltung? Hierfür kann man über den § 29 GewO die Auskünfte fordern.
Stadtverwaltung Frankenthal 24.05.2019 10:05	@ Roesje... danke für Ihre Mühe, aber wir reden hier nicht über eine Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 GewO, sondern über eine Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GewO.... zu der Zeit als unser VG Neustadt/Weinstraße die Erlaubnisbedürftigkeit für diesen Fall bejahrt hat (2013) wegen der Untermiete gab es die Nr. 4 noch gar nicht..... konsequent weitergedacht bräuchte bspw. auch ein Wirt, der seine angemietete Gaststätte weiterverpachtet, eine Maklererlaubnis... das geht mir zu "weit".... die Nachbarstadt wird jetzt gegen die Firma ein OwiG einleiten, weil sie keine Erlaubnis hat.... vielleicht sind wir danach schlauer schon einmal allen ein schönes Wahlwochenende (vermutlich dürft ihr ja auch alle Dienst schieben...aber dafür gibt's ja auch 25,00 Euro Erfrischungsgeld und 2,5 Tage frei bei Urnenwahllokalen :D)
BE-DE 24.05.2019 10:09	:moin: :moin: von der D... ich habe am WE frei, das tue ich mir nicht mehr an. Hier gibt es 40 Euronen und 0,5 Tage frei für Wahlhelfer 8o
Roesje 24.05.2019 10:13	Okay...ich dachte jetzt, gemeint wäre die Nr. 4, da ich diesbzgl. auch etwas mit Untervermietung in den letzten Tagen gelesen hatte. An die Nr. 1 würde ich jetzt gar nicht denken bei der Beschreibung. Da wäre ich aber mal gespannt, was da raus kommt. Ja...das Wahlwochenende...bin froh, wenns rum ist :rolleyes:
Stadtverwaltung Frankenthal 24.05.2019 10:14	@ BE-DE: Sie Glücklicher... wir werden einfach verdonnert... da fragt mich keiner, ob ich am Sonntag 80 km fahren will (Bin Pendlerin, einfach 40 km) :schimpf:
BE-DE 24.05.2019 10:17	:moin: :moin: von der D... Ich pendele auch täglich 42 km eine Strecke, gestern war der Arbeitstag daher fast 14 Stunden mit SchlaDo und Nachbereitung von Aktionstagen SchwArb.

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