

Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Gewerbeanmeldung - Vermögensverwaltung

Autor	Beitrag
josefingerner 10.10.2023 09:56	Hallo zusammen, mir liegt folgende Gewerbeanmeldung vor: Eine GmbH hat die Vermietung von Wohnungen angemeldet. Der Geschäftsführer hat als natürliche Person die Vermietung der Küchen in diesen Wohnungen angemeldet (aus angeblich steuerrechtlichen Vorteilen). Nun ist meine Frage, ob die Küchen als "Verwaltung eines Vermögens" anzusehen sind und demnach vom Gewerberecht ausgeschlossen sind. Meiner Auffassung nach wäre es Vermögensverwaltung, da die Küchen ja mit dem Gebäude fest verbunden sind. Ich würde mich über Ihre Stellungnahmen/Meinungen hierzu freuen.
Hinterwäldler 10.10.2023 13:57	Wer ist Eigentümer der Wohnungen? Die GmbH, der Geschäftsführer oder Dritte? Und an wen werden die Küchen vermietet? An die GmbH oder an die "Endmieter"?
josefingerner 11.10.2023 12:50	Die GmbH vermietet die Wohnungen an Mieter. Der Geschäftsführer vermietet die Küchen und auch Möbelstücke in den Wohnungen als Privatperson an die selben Mieter.
Roesje 11.10.2023 18:03	Wenn es eine jur. Person gibt, die ja eigene Rechtspersönlichkeit genießt, MUSS immer die jur. Person Eigentümerin sein, denn nur dann ist es noch eigene Vermögensverwaltung. Regelfall ist aber, dass die Privatperson X Eigentümer ist und zur Verwaltung seines Vermögens eine jur. Person gründet. Wenn er aber als Privatperson X Eigentümer bleibt, verwaltet in dem Moment die jur. Person Eigentum eines Dritten, nämlich von Privatperson X (auch, wenn X Geschäftsführer ist). Ist mir auch alles erst im Kontext Erlaubnispflicht Hausverwalter 2018 aufgeploppt. Im Grunde ist bei allen jur. Personen, die da so lapidar "Verwaltung eig. Vermögen" als Gegenstand haben, genauer zu prüfen, ob das wirklich so ist. Meistens nämlich nicht. Und die Gründung einer jur. Person zur Verwaltung meines Vermögens ist im Übrigen auch bereits ein Indiz in Richtung Gewerbe.

Autor	Beitrag
Thomas Mischner 12.10.2023 08:00	Zivilrechtlich kann die Frage, wem die Küchen gehören, durchaus unübersichtlich werden: „Eine Einbauküche kann – je nach den Umständen des Einzelfalls – wesentlicher Bestandteil, Zubehör oder eine selbständige Sache (bzw. Sachgesamtheit) sein. Wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB ist sie nur, wenn erst ihre Einfügung dem Gebäude nach der Verkehrsanschauung eine besondere Eigenart, ein bestimmtes Gepräge gibt, ohne das es nicht als fertiggestellt gilt, oder wenn die Einbauküche dem Baukörper besonders angepasst ist und deswegen mit ihm eine Einheit bildet. Dies wird in aller Regel nur auf meist hochwertige Einbauküchen zutreffen, die nicht serienmäßig hergestellt, sondern speziell für einen bestimmten Küchenraum angefertigt wurden, auch wenn es sich bei einzelnen Küchengeräten, wie Herd, Kühlschrank oder Spülmaschine, um serienmäßige Modelle handelt. Dagegen sind Einbauküchen, die aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen zusammengefügt wurden, regelmäßig nicht wesentliche Bestandteile des Wohngebäudes (MüKoBGB/Stresemann BGB § 94 Rn. 30-31, beck-online).“ LG Bonn, Urt. v. 12.12. – 6 S 60/16) Davon abgesehen fehlen einige Informationen für eine abschließende Beurteilung. Bereits bei der Vermietung der Wohnungen stellt sich die Frage nach der Gewerbsmäßigkeit. Diese könnte sich einerseits aus einer großen Anzahl der vermieteten Objekte oder andererseits aus der Erbringung erheblicher Nebenleistungen und dem damit verbundenen unüblich hohen Aufwand ergeben. Gleiches gilt für die Vermietung der Küchen. Die Vermietung von Möbeln an die Dauermieter der jeweiligen Wohnung stellt jedenfalls im Allgemeinen keine Tätigkeit dar, die der allgemeinen Vorstellung von einem Gewerbe entspricht (Stichwort: „Gesamtbildtheorie“). Anders sähe es aus, wenn Möbel im Rahmen der Teilnahme am allgemeinen Wirtschaftsverkehr an ständig wechselnde Mieter überlassen werden oder wenn die Tätigkeit sonst einen unüblich hohen Aufwand („unternehmerische Organisation“, z. B. Beschäftigung von Hilfspersonal) erfordert.

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge: