

Autor	Beitrag
Ruwertal 18.03.2026 10:56	Hallo, Frage in die Runde: Eine GmbH mit dem Gegenstand des Unternehmens: "Der Erwerb, die Verwaltung und die Verpachtung von Grundbesitz" soll lt. Steuerberater ein Gewerbeanzeige vornehmen. Auf Rückfrage handelt es sich um den Grundbesitz der GmbH. Wir vertreten die Auffassung, dass es keine Tätigkeit ist, die der Anzeigepflicht nach § 14 GewO unterliegt, sondern der Verwaltung eigenen Vermögens zuzurechnen ist. Wie wird das hier gesehen?

Autor	Beitrag
Ludwig 18.03.2026 12:21	quote----- Original von Ruwertal Wir vertreten die Auffassung, dass es keine Tätigkeit ist, die der Anzeigepflicht nach § 14 GewO unterliegt, sondern der Verwaltung eigenen Vermögens zuzurechnen ist. ----- Moin! Woher wissen Sie das? Der Umstand, dass sich die Tätigkeit ausschließlich auf eigenen Grundbesitz bezieht, schließt eine Qualifizierung als gewerblich nicht aus. Vergleiche hierzu sehr anschaulich OVG Münster, Beschluss von 30.06.2016, 4 A 2648/13 (Korrektur auf freundlichen Hinweis: 4 A 2649/13), insbesondere Rn. 6 f. (Gewerbeanmeldung Eigenvermögen): »Die Gewerbeordnung ist zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestimmt. Durch das Abgrenzungsmerkmal "Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens" werden 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 mit Blick darauf 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.« Sie sollten daher nach dem Regel-Ausnahme-Prinzip vorgehen: Grundsätzlich handelt es sich um eine gewerbliche Tätigkeit. Nur ausnahmsweise, wenn eine Bagatellschwelle nicht überschritten wird, handelt es sich um die (bloße) Verwaltung eigenen Vermögens im Sinne des Abgrenzungskriteriums. Es ist nicht Ihre Aufgabe, die Beurteilung des Gewerbetreibenden prinzipiell in Frage zu stellen, solange Ihnen keine entgegenstehenden Umstände über die konkrete Tätigkeit, die eine Ausnahme rechtfertigen könnten, bekannt werden. Zudem: Da zu der angezeigten Tätigkeit auch der Erwerb von Grundbesitz gehört, ist nicht sicher, dass eine gegebenenfalls noch nicht überschrittene Bagatellschwelle dauerhaft unterschritten wird (bleibt). Wenn sie die Anzeige des Gewerbetreibenden aber einmal zurückgewiesen haben, kommt er im Zweifel nie wieder. Also: Anzeige entgegennehmen, solange nichts für eine (dauerhafte) Unterschreitung der Bagatellschwelle spricht. Streiten sollten Sie sich nur, wenn der Gewerbetreibende eine Anzeige nicht vornehmen möchte, obschon die Bagatellschwelle – erwiesenermaßen – überschritten ist. Kurzum: Nicht zurückweisen, sondern im Zweifel fordern! Gruß Ludwig

Autor	Beitrag
Civil Servant 18.03.2026 14:41	:hello:, ich würde keine Einwände erheben, wenn einer meiner Kommunen so vorginge wie @Ruwertal andeutet. "Der Erwerb, die Verwaltung und die Verpachtung von Grundbesitz" würde auch ich als Verwaltung eigenen Vermögens einstufen und deswegen Rückfrage halten. Es ist aber auf keinen Fall ausgeschlossen, dass doch Gewerbe vorliegt, was der Fall sein könnte, wenn der Betreffende in engen Abständen alte Immobilien aufkauft, mit eigenem Personal saniert und dann mit ordentlich Aufschlag wieder verkauft. Man sieht: Hinter diesem Unternehmensgegenstand kann sich alles verbergen. Eben auch der Vermieter, dem ein Mehrfamilienhaus gehört, dessen Wohnungen er einfach nur langfristig vermietet und der ohne Personal auskommt. Beim zitierten Beschluss des OVG Münster (korrektes Az. vielleicht 4 A 2649/13 ?) ging es um eine Komplementär-GmbH, die ich im Zweifel auch als gewerblich tätig einstufen würde. Die erwähnte Bagatellschwelle dürfte ebenfalls erklärungsbedürftig sein, denn sie meint nicht - zumindest nicht in erster Linie - den Umfang der zu beurteilenden Tätigkeit, sonder allein die Frage, ob die ART der Tätigkeit sich so darstellt, dass es nicht gerechtfertigt ist, sie in den gewerberechtlichen Ordnungsrahmen einzubeziehen. Ein Beispiel: Selbst wenn eine (beneidenswerte) Person über ein Wertpapierdepot im Wert eines dreistelligen Millionenbetrages verfügt und das natürlich irgendwie verwaltet, wird kein Gewerbe daraus. Aber niemand würde hier (umgangssprachlich) von einer Bagatelle sprechen und dennoch gehört so etwas nicht in das Gewerberegister. Beste Grüße :greet: CS
Benjamin W. 18.03.2026 21:11	Hallo zusammen, was die Formulierung "Erwerb, Verwalten und Verpachten" betrifft, so würde ich ebenfalls dazu tendieren, dies zunächst als eine nicht gewerbliche Tätigkeit einzustufen. Für die Beurteilung macht es für mich zunächst keinen entscheidenden Unterschied, ob bspw. drei Gebäude von einer Privatperson oder über eine GmbH erworben und vermietet/verpachtet werden. Ganz anders verhält es sich jedoch bei "Erwerb, Modernisieren und Verkaufen"; hier läge die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit deutlich näher. In diesem Kontext ist das beigefügte Urteil (Rnr. 55-56) schon sehr Interessant.

Autor	Beitrag
Ludwig 19.03.2026 09:20	Moin! Bei der von dem Themenstarter beschriebenen Gesellschaft mit dem Unternehmenszweck "Der Erwerb, die Verwaltung und die Verpachtung von Grundbesitz" dürfte es sich um eine so genannte vermögensverwaltende GmbH im steuerrechtlichen Sinne handeln. Solche Gesellschaften finden sich im Bereich der Immobilienverwaltung. Sie ermöglichen es in erster Linie, die grundsätzlich anfallende Gewerbesteuer durch Nutzung einer Ausnahme- bzw. Befreiungsregelung aus dem Gewerbesteuergesetz zu sparen, jedenfalls, wenn sie sich grundsätzlich auf die Instandhaltung und Vermietung beziehungsweise Verpachtung der Immobilien beschränkt. Das Vermieten und Verpachten von eigenen Immobilien ist aber zweifelsohne grundsätzlich eine werbliche Tätigkeit und deshalb gemäß Paragraph 14 I GewO anzeigepflichtig. Es sei denn, es handelt sich um die bloße Verwaltung eigenen Vermögens. Dies wiederum ist nur dann der Fall, wenn die in der zitierten Entscheidung des OVG NRW in Rn. 6 (und dem wortgleichen Orientierungssatz) dargestellten, von dem BVerwG herausgearbeiteten Voraussetzungen vorliegen. Ohne konkrete Anhaltspunkte, dass eine Tätigkeit unterhalb der Bagatellschwelle vorliegen könnte, besteht meines Erachtens keine Veranlassung, Nachforschungen hierzu anzustellen. Ebenso wenig muss hier in Zweifel gezogen werden, dass die tatsächlich ausgeübte Tätigkeit dem angegebenen Unternehmenszweck entspricht. Das ist allenfalls eine Frage der Überwachung des Gewerbebetriebes. Da eine Abweichung von dem Unternehmenszweck in Fällen wie dem vorliegenden die bezweckte Steuerersparnis/-vermeidung gefährden könnte, ist dies ohnehin höchst unwahrscheinlich. Solche, z. B. die von Civil Servant genannten Tätigkeiten könnten und würden unproblematisch außerhalb der immobilienverwaltenden GmbH durchgeführt werden. Das ist ja der originäre Zweck des Gesamt-Konstrukts. Das Beispiel der Vermögensanlage in einem Wertpapierdepot streitet nicht für die Gegenmeinung. Hier fehlt es bereits an einer unternehmerischen Tätigkeit. Der Anleger ist im Gegenteil Teil der zu schützenden Allgemeinheit. Da kommt es dann auch nicht auf den mit der Verwaltung des Vermögens verbundenen Aufwand an. Entscheidend ist bei der Abgrenzungsproblematik vielmehr, ob die konkrete unternehmerische Tätigkeit in ihrer Außenwirkung „Dritte nicht oder doch nur in geringer eine ‚Bagatellschwelle‘ nicht überschreitender Weise berührt“. Es geht also bei dem Abgrenzungsmerkmal „bloße Verwaltung eigenen Vermögens“ – anders als bei den Ausschlusskriterien „Urproduktion“ und „freie Berufe“ – nicht um die Charakterisierung der ausgeübten Tätigkeit (nach der „Art“), sondern um eine quantitative Bewertung in Bezug auf die Außenwirkung, also die Betroffenheit der Schutzbedürftigen. Deshalb formuliert das OVG NRW, a.a.O., Rn. 8, genau zu diesem Streitpunkt: „Dementsprechend sind, entgegen der Auffassung des Klägers, ‚quantitative Kriterien‘ im Sinne des Abstellens auf das Berühren der Schutzzwecke der Gewerbeordnung für die Beurteilung der Frage, ob Vermögensverwaltung oder gewerbliche Betätigung vorliegen, entscheidungserheblich.“ (Der dortige Kläger vertrat wohl die gleiche Auffassung wie Civil Servant.) Vielleicht erleichtert es das Verständnis, wenn man sich klar macht, dass Vermögensverwaltung gewerberechtlich nicht bereits deshalb vorliegt, weil eigenes Vermögen eingesetzt wird. Gruß Ludwig

Autor	Beitrag
B. Fritz 16.04.2026 15:33	Hallo in die Runde, wir haben eine GmbH mit dem Gegenstand "Erwerb, Verkauf und Verwaltung von Immobilien im Rahmen einer Vermögensverwaltung sowie damit zusammenhängende nicht erlaubnispflichtigen Tätigkeiten wie Vermietung, Verpachtung, Sanierung und Umbau" bereits 3 Mal angeschrieben und zur Gewerbeanmeldung aufgefordert. Leider ohne Erfolg. Eine Telefonnummer ist uns auch nicht bekannt, sodass wir nicht klären können, in welchem Rahmen diese Verwaltung stattfindet. Wie können wir weiter vorgehen? Ist die Tätigkeit überhaupt anzeigepflichtig oder fällt sie unter die Verwaltung eigenen Vermögens? Freuen uns über Rückmeldungen.
Civil Servant 16.04.2026 16:02	:hello:, es gibt immer wieder Fälle, die lassen sich alleine anhand der dürren Unternehmensgegenstände im HR nicht eindeutig einstufen. Da ist Nachfragen angesagt und das am besten schriftlich, weil eine schriftliche Antwort natürlich später einen höheren Beweiswert hat als ein Telefonat. Wenn eine Person z.B. ein Zweifamilien-Wohnhaus besitzt und langfristig vermietet hat, wird man das nicht als Gewerbe einstufen können. Der im untenstehenden Fall, den der VGH Mannheim zu entscheiden hatte, hatte der Betreffende rd. ein Dutzend Arbeitnehmer beschäftigt, die die von ihm angekauften Wohnungen sanierten. Die vermietete er später. Das wurde - wie ich meine zu Recht - vom Gericht als Gewerbe eingestuft. Hinter dem geschilderten Unternehmensgegenstand kann sich beides verbergen, weshalb die Nachfrage geboten erscheint. Beste Grüße - verbunden mit der Anregung, konkrete Fälle künftig besser im geschlossenen Forenbereich zu thematisieren :greet: CS
Civil Servant 16.04.2026 16:05	Da habe ich doch glatt etwas vergessen:

Autor	Beitrag
Pitti81 21.04.2026 14:57	quote----- Original von B. Fritz Hallo in die Runde, wir haben eine GmbH mit dem Gegenstand "Erwerb, Verkauf und Verwaltung von Immobilien im Rahmen einer Vermögensverwaltung sowie damit zusammenhängende nicht erlaubnispflichtigen Tätigkeiten wie Vermietung, Verpachtung, Sanierung und Umbau" bereits 3 Mal angeschrieben und zur Gewerbeanmeldung aufgefordert. Leider ohne Erfolg. Eine Telefonnummer ist uns auch nicht bekannt, sodass wir nicht klären können, in welchem Rahmen diese Verwaltung stattfindet. Wie können wir weiter vorgehen? Ist die Tätigkeit überhaupt anzeigepflichtig oder fällt sie unter die Verwaltung eigenen Vermögens? Freuen uns über Rückmeldungen. ----- Hallo, wie Civil Servant bereits darlegte, spricht der Erwerb von Immobilien zum Zwecke der Veräußerung nach Sanierung nach außen für ein Gewerbe. Wenn Ihr als SB hier eine Anzeigepflicht seht, kann im Rahmen eines Verwaltungszwangsverfahrens Druck aufgebaut werden. Ob ein festgesetztes Zwangsgeld in diesem Fall einer Prüfung des VG`s standhält, wird man dann sehen müssen. Diese ganze "Verwaltung eigenen Vermögens" ist nämlich müßig. Die drei-Objekt-Grenze sollte hier 1:1 gewerberechtlich übernommen werden können... :weisnicht: Grüße
DJäckels 24.04.2026 11:44	Was in diesem Zusammenhang noch interessant ist; wenn hier ien Gewerbe angemeldet wird, bei dem der Umbau und die Sanierung zum Geschäftsmodell gehört - also es werden Immobilien aufgekauft, modernisiert und mit Gewinn wieder veräußert oder anderweitig bewirtschaftet - liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die Eintragungspflicht in die Handwerksrolle mit zulassungspflichtigen Handwerken vor.

Autor	Beitrag
Ruwertal 27.04.2026 10:46	Hallo, vielen Dank für die Rückmeldungen. Ich habe auch die IHK um Einschätzung gebeten. Diese teilte mit, "der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft lautet „Der Erwerb, die Verwaltung und die Verpachtung von Grundbesitz“. Dies erfasst auch die Verwaltung fremden Grundbesitzes, auch wenn die Gesellschaft etwas anderes angibt. Der Unternehmensgegenstand gibt dies jedenfalls her. Eine Gewerbeanmeldung kann auch steuerliche Hintergründe haben, auch wenn Steuerrecht von Gewerberecht zu trennen sind. Unabhängig davon schadet eine Gewerbeanmeldung nicht, sie löst lediglich die entsprechende Gebühr aus. Anders als Eintragungen im Handelsregister sind Gewerbeanmeldungen nicht öffentlich einsehbar, so dass kein „guter Glaube“ begründet wird. Wenn die Gesellschaft somit ein Gewerbe anmelden möchte, steht dem meines Erachtens nichts entgegen." Den Geschäftsführer habe ich entsprechend informiert, hat sich aber bisher nicht mehr gemeldet.

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge:

- Oberverwaltungsgericht_Rheinland-Pfalz_3_A_10419-25_OVG_NJRE001614955.pdf 120,14 KB
- VGH Mannheim, Urt. v. 9.5.1995 - 14 S 2402-94 - Ankauf, Sanierung u. anschl. Vermietung von Wohnungen ist Gewerbe.pdf 58 KB