

# Verwaltungsgericht Schleswig

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 14 GewO

- 1. Entscheidend ist, ob die Tätigkeit nach ihrem Gesamtbild den allgemeinen Vorstellungen von einem Gewerbe im Wesentlichen gleichkommt oder nicht. Die Zahl der Wohnungen und Betten, die Belegungsdauer von jeweils mehreren Wochen sowie die ganzjährige Nutzung und vor allem der schnelle Wechsel der Mieter sind nach Auffassung des BVerwG bereits als gewichtige Anhaltspunkte für die Annahme eines Gewerbes zu bewerten.**
- 2. Diese Anhaltspunkte sind bei sechs Wohnungen mit insgesamt 30 Betten auch in diesem Fall gegeben, zumal in dem Prospekt auch mit einer ganzjährigen Vermietungsmöglichkeit geworben wird. Nach ihrem Erscheinungsbild stellt sich eine derart umfangreiche Vermietungstätigkeit im Wesentlichen wie ein Beherbergungsbetrieb in einem Feriengebiet dar, weil der Kl sich mit regelmäßiger Werbung unter einer einheitlichen Bezeichnung der Wohnungen in dem Kurprospekt an eine nicht näher abgegrenzte Vielzahl potenzieller Feriengäste wendet, um gleichsam "Urlaub zu verkaufen".**

VG Schleswig, Urteil vom 19.02.2002, Az.: 12 A 291/01

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der Vollstreckungsschuld abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in derselben Höhe leistet.

#### **Tatbestand:**

Der Kläger wendet sich gegen die Aufforderung der Beklagten zur Gewerbebeanmeldung gemäß § 14 GewO.

Der in ... wohnende Kläger ist Eigentümer von sechs Ferienwohnungen (30 Betten) im ... des ... .... Die Wohnungen sind auf verschiedene Gebäude verteilt und liegen in unterschiedlichen Geschossen. Der Kläger wirbt für seine Wohnungen im Urlaubsprospekt der Beklagten mit dem Slogan „Komfortable Ferienwohnungen im

Ferienpark“. Wegen der Einzelheiten der weiteren Werbeaussagen wird auf den Prospekt 99 der Beklagten (Seite 20, 34, 98) verwiesen. Die Mietverträge über die einzelnen Wohnungen laufen nach Angaben des Klägers jeweils meist über mehrere Wochen.

Mit Bescheid vom 20. September 1999 forderte die Beklagte den Kläger zur Anmeldung des Beherbergungsbetriebs im Ferienpark bis zum 30. September 1999 auf. Dagegen erhob der Kläger am 21. Oktober 1999 Widerspruch. Der ... wies den Widerspruch, nachdem er den Kläger zuvor um weitere Informationen über die Einzelheiten der Vermietung gebeten hatte, mit Bescheid vom 26. Oktober 2001 zurück.

Gegen diesen am 29. Oktober 2001 zugestellten Bescheid richtet sich die am 26. November 2001 bei dem Verwaltungsgericht eingegangene Klage, mit der der Kläger im Wesentlichen geltend macht, die Wohnungsvermietung sei als Verwaltung eigenen Vermögens zu beurteilen. Die für die Beurteilung als gewerbliche Betätigung notwendigen besonderen Umstände über die Vermietung hinaus lägen nach den Gegebenheiten nicht vor.

Der Kläger beantragt,  
die Bescheide vom 20. September 1999 und 26. Oktober 2001 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die beigezogenen Verwaltungsakten und die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nicht begründet.

Rechtsgrundlage für die Aufforderung der Beklagten ist § 14 Abs. 1 Satz 1 GewO. Danach muss, wer den Betrieb eines stehenden Gewerbes anfängt, dieses der für den betreffenden Ort zuständigen Behörde gleichzeitig anzeigen. Hieraus ergibt sich zugleich, dass die zuständige Behörde im Einzelfall durch Verwaltungsakt zur Erfüllung dieser Anzeigepflicht auffordern kann, wenn der Anzeigepflichtige dieser Verpflichtung nicht von sich aus nachkommt (BVerwG, Urteil vom 26.01.1993 – 1 C 25.91 – GewArch 1993, 196, 197). Die Beklagte ist zuständige Behörde im Sinne dieser Vorschrift (vgl. Nr. 3.6.1 GewO – ZustVO vom 19.01.1988 in der Fassung vom 06.12.2001 – GVOBl 2001, Seite 430).

Der Kläger hat im Zeitpunkt der angefochtenen Bescheide ein stehendes Gewerbe ausgeübt. Entgegen seiner Ansicht ist die von ihm betriebene Ferienwohnungsvermietung nicht als bloße Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens zu beurteilen, welche nach allgemeiner Ansicht nicht als gewerbliche Betätigung zu beurteilen wäre.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG sollen durch dieses Abgrenzungsmerkmal solche Betätigungen von dem Instrumentarium der Gewerbeordnung freigestellt werden, die nicht oder nur geringfügig die Schutzzwecke der Gewerbeordnung berühren. Das ist der Fall, wenn die Auswirkungen der Betätigung Dritte nicht oder doch nur in geringer, eine Bagatellschwelle nicht überschreitender Weise berühren. Der Umstand allein, dass zahlreiche Wohnungen vermietet werden, stellt noch keine Überschreitung dieser Grenze dar, wenn diese Tätigkeit im Rahmen der üblichen langfristigen Wohnungsvermietung bleibt. Entscheidend ist, ob die Tätigkeit nach ihrem Gesamtbild den allgemeinen

Vorstellungen von einem Gewerbe im Wesentlichen gleichkommt oder nicht. Die Zahl der Wohnungen und Betten, die Belegungsdauer von jeweils mehreren Wochen sowie die ganzjährige Nutzung und vor allem der schnelle Wechsel der Mieter sind nach Auffassung des BVerwG bereits als gewichtige Anhaltspunkte für die Annahme eines Gewerbes zu bewerten (Urteil vom 26.01.1993 – 1 C 25.91 – aaO Seite 197, 198). Diese Anhaltspunkte sind bei sechs Wohnungen mit insgesamt 30 Betten auch in diesem Fall gegeben, zumal in dem Prospekt auch mit einer ganzjährigen Vermietungsmöglichkeit geworben wird. Nach ihrem Erscheinungsbild stellt sich eine derart umfangreiche Vermietungstätigkeit im Wesentlichen wie ein Beherbergungsbetrieb in einem Feriengebiet dar, weil der Kläger sich mit regelmäßiger Werbung unter einer einheitlichen Bezeichnung der Wohnungen in dem Kurprospekt an eine nicht näher abgegrenzte Vielzahl potentieller Feriengäste wendet, um gleichsam „Urlaub zu verkaufen“ (so BVerwG, Urteil vom 26.01.1993 – 1 C 25.91 – aaO Seite 198). Dass nach Darstellung des Klägers die Schlüsselübergabe und Schlüsselrückgabe per Post erfolgt, dass weder Handtücher noch Bettwäsche gestellt werden und dass die Mieter für die Endreinigung selbst zu sorgen haben, steht der Bewertung als gewerbliche Betätigung nicht entgegen. Immerhin werden aber über die Wohnungsvermietung hinaus Telefonnutzung, Strandkorbnutzung sowie Schwimmbadnutzung vom Kläger gestellt bzw. organisiert. Entscheidend ist für die Beurteilung als gewerbliche Betätigung letztlich die zusammengefasste werbemäßige Darstellung eines Komplexes von sechs Ferienwohnungen in einer zusammenliegenden Gebäudegruppierung (Ferienpark) gegenüber einer unbestimmten Vielzahl von potentiellen Ferienwohnungsmiterern, die Vielzahl der ganzjährig abzuschließenden Mietverträge und deren Abwicklung, was ohne gewisse unternehmerische Vorkehrungen und ohne ein bestimmtes Maß von Kontrollen vor Ort (Sauberkeit, handwerkliche Reparaturen, Erneuerungsbedarf von Mobiliar und sanitären Einrichtungen) nicht möglich erscheint. Damit ist jedenfalls die Grenze des Unerheblichen deutlich überschritten und die Einbindung in den gewerberechtigten Ordnungsrahmen gerechtfertigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 167 VwGO i. V. m. den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.