

Hausmeisterservice



Foto: pexels-anete-lusina-4792521

Die Aufgabe des Hausmeisters besteht im Wesentlichen darin, für Hauseigentümer die Betreuung der Immobilie zu übernehmen und dabei vor allem für Sauberkeit, Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen und Anlagen zu sorgen.

Er darf alle aufsichtführenden und pflegerischen Arbeiten sowie kleine Ausbesserung und Reparaturarbeiten durchführen, die nicht wesentliche zulassungspflichtige handwerkliche Tätigkeiten darstellen, wenn und solange sie im hausmeisterlichen Gepräge durchgeführt werden und mit den Arbeiten im Zusammenhang stehen. Darunter fallen im Allgemeinen einfachere Arbeiten, die in kurzer Zeit erlernbar oder für das Handwerk nebensächlich sind. Im Wesentlichen beschränken sich die Tätigkeiten darauf, Störungen oder Schäden zu erkennen und zu beurteilen, diese zu beheben und zu entscheiden, ob ein Handwerksbetrieb beauftragt werden muss.

Hausmeisterdienste bewegen sich in einem Tätigkeitsfeld, welches Überschneidungen mit zulassungspflichtigen handwerklichen und anderen der Handwerksordnung unterfallenden Berufen aufweisen kann (die dann eine Eintragung in die Handwerksrolle erfordern). Wenn handwerkliche Arbeiten schwerpunktmäßig erfolgen, bedarf es einer Eintragung in die Handwerksrolle.

Dieses Merkblatt soll dabei helfen zu erkennen, welche Arbeiten im Rahmen des Hausmeisterdienstes erledigt werden dürfen und welche einen Eintrag in die Handwerksrolle erforderlich machen. Die Aufzählungen sind beispielhaft.

Unabhängig von der Frage handwerklicher Tätigkeiten ist die "Hausverwaltung inklusive Nebenkostenabrechnung" gemäß § 34c Abs. 1 S.1 Nr. 4 GewO erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis erteilt die zuständige Behörde. In Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein, sind dies die Industrie- und Handelskammern.

Nicht eintragungspflichtige Tätigkeiten bei der Handwerkskammer

Die nachfolgenden Arbeiten und Tätigkeiten können ohne eine Eintragung in die Handwerksrolle oder dem Verzeichnis der Inhaber zulassungsfreier Handwerks- und handwerksähnlicher Gewerbebetriebe ausgeübt werden.

Aufsicht

- Überwachung des Gesamtzustandes der Immobilie und der Außenanlage inklusive Schließdienst
- Überwachung von Garagen/Tiefgaragenanlagen
- Heizungsanlage: Funktionstüchtigkeit überwachen (Bedienen, Entlüften, Wasser nachfüllen, Brennstoffvorrat prüfen)
- Überwachung der Aufzugsanlage
- Botendienste, Ausführung von Besorgungen

Pflege

- Garten- und Landschaftspflege (Rasenmähen, Unkraut entfernen, Heckenschneiden, Rasensprengen, Blumen gießen)
- Kehrdienst, Papier- und Abfallkörbe leeren, Mülldienst
- Winterdienst (Schneebeseitigung, Streuen)
- Entrümpelungs- und Aufräumarbeiten, Müllbeseitigung, Sperrgutabfuhr
- Toilettenbetreuung (Seife, Handtücher, Papier)
- Abfluss/Siphon reinigen
- Dachrinnenreinigung
- Bodenrinnen, Fußroste und Wassereinfläufe säubern
- Kühlschränke abtauen
- Schädlingsbekämpfung (siehe hierzu aber auch § 11 TierschutzG; ggf. erlaubnispflichtig)

Aufstellen / Montage

- Computeranlagen aufstellen und anschließen
- Fernseh-, Video- und Musikanlagen aufstellen und anschließen sowie einfache
- Montage von Satellitenanlagen
- Telefonanlagen aufstellen und einstellen bzw. programmieren
- Aufstellen und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten
- Lampen aufhängen
- Bilder aufhängen
- Gardinen abnehmen und aufhängen
- Rollos spannen
- Möbelmontage
- Montage von Fertigzäunen (ohne Fundamenterstellung)

Immobilienbetreuung / Wartung

- Dichtungswechsel an Wasserarmaturen
- Filterwechsel in Lüftungsanlagen (Abluftfilter)
- Funktionsstörungen an Türschlössern beheben (Auswechseln von Schließzylindern)
- Glühbirnen und Leuchtstoffröhren auswechseln
- Möbelbeschläge einstellen bzw. auswechseln
- Kleine Schadstellen an Tapeten und Türen ausbessern
- Kleine Löcher und Risse mit Spachtelmasse schließen
- Trockenbauarbeiten
- Tapezieren mit Raufaser nebst Überstreichen (in geringfügigem Umfang)
- Stühle leimen, Türscharniere ölen

Eintragungspflichtige Tätigkeiten bei der Handwerkskammer

Für die nachfolgenden Tätigkeiten ist eine Eintragung in die Handwerksrolle oder dem Verzeichnis der Inhaber zulassungsfreier Handwerks- und handwerksähnlicher Gewerbebetriebe erforderlich.

Typische Tätigkeiten, die eine Eintragung in die Handwerksrolle (Anlage A zur HwO) erfordern:

- Maurer- und Betonbauerarbeiten
- Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten
- Pflaster- und Verbundsteinarbeiten (Straßenbauer)
- Stuckateurarbeiten
- Maler- und Lackiererarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Metallbauerarbeiten – Schlosser und Leichtmetallbauer
- Informationstechnikerarbeiten (Reparatur von Geräten der Unterhaltungselektronik)
- Klempnerarbeiten
- Installateur- und Heizungsbauarbeiten
- Elektrotechnikerarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Glaserarbeiten
- Estrichlegerarbeiten
- Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerarbeiten
- Rollladen- und Sonnenschutztechnikerarbeiten
- Parkettlegerarbeiten
- Raumausstattearbeiten

Üben Sie eine oder mehrere dieser Tätigkeiten aus, bedarf es der Eintragung in die Handwerksrolle. Voraussetzung für diese Eintragung ist eine bestimmte vom Gesetzgeber vorgeschriebene Berufsqualifikation. In der Regel die bestandene Meisterprüfung im ausgeübten Handwerk.

Typische Tätigkeiten die eine Eintragung in das Verzeichnis der Inhaber zulassungsfreier Handwerksbetriebe und handwerksähnlicher Gewerbebetriebe (Anlage B1 und B2 zur HwO) erfordern:

- Gebäudereinigung
- Bautrocknung
- Fugerarbeiten (auch dauerelastische Dehnungsfugen)
- Holz- und Bautenschutz (Mauerschutz und Holzimprägnierung)
- Bodenverlegung (z.B. Verlegung von PVC-, Teppichböden, Laminat)
- Teppichreinigung
- Rohr- und Kanalreinigung
- Kabelverlegung im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten)
- Einbau von genormten Baufertigteilen (Fenster, Türen, Zargen)

Üben Sie eine oder mehrere dieser Tätigkeiten aus, bedarf es der Eintragung in das Verzeichnis der Inhaber zulassungsfreier Handwerks- und handwerksähnlicher Gewerbebetriebe. Der Nachweis einer bestimmten Qualifikation ist nicht erforderlich.

Hinweis

Die Inhalte dieses Informationsblattes wurden in Zusammenarbeit zwischen dem Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (DIHK) und dem Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) erstellt.

Dieses Merkblatt soll zur ersten Information dienen und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Für Rückfragen steht Ihnen das Service-Team Handwerksrolle gerne zur Verfügung.

Stand: Juli 2018