
HAUSMEISTERDIENSTE

Existenzgründer stehen häufig vor der Frage, ob die von ihnen angestrebte gewerbliche Tätigkeit dem Handwerksrecht unterliegt und ggf. eine spezielle handwerkliche Qualifikation (Meisterprüfung) erforderlich ist oder nicht. Die gleiche Fragestellung kann auch bei nicht handwerklichen Betrieben auftreten, die ihren Geschäftsgegenstand durch zusätzliche Tätigkeiten bzw. neue Leistungsangebote erweitern oder ändern wollen.

Bei der Anmeldung eines Gewerbes als **Hausmeisterdienst** sollte der Gewerbetreibende wissen, dass die von ihm angebotenen Hausmeisterdienste Überschneidungen mit zulassungspflichtigen handwerklichen Berufen aufweisen können. Daher sollte sich jeder Gewerbetreibende folgende Fragen stellen:

- Welche Arbeiten können von einem Hausmeister grundsätzlich problemlos ausgeführt werden?
- Fällt die angestrebte oder bereits ausgeübte Tätigkeit in den Bereich zulassungspflichtiger handwerklicher Tätigkeiten?

1. GRUNDSÄTZLICHE VORAUSSETZUNGEN

In Deutschland gilt die Gewerbefreiheit und jeder darf grundsätzlich ein Gewerbe unabhängig von seinen Qualifikationen anmelden. Einzige Voraussetzung für das Arbeiten als Hausmeister ist dabei eine [Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO](#) bei der für den Betriebssitz zuständigen Kommune. Einschränkungen gelten jedoch in Bezug auf Tätigkeiten, die im Rahmen dieses Gewerbes ausgeübt werden sollen, wenn sie – wie in vielen Handwerksberufen üblich – einer Ausbildung oder Meisterqualifikation bedürfen.

Zu beachten: Der Hausmeister betreut Immobilien für Hauseigentümer, Wohnungseigentümer-gemeinschaften oder Unternehmen. Die zentrale Aufgabe des Hausmeisters ist es, für Sauberkeit, Sicherheit und Funktionsfähigkeit der von ihm betreuten Einrichtungen und Anlagen zu sorgen. Der Hausmeister kontrolliert und pflegt die von ihm betreute Immobilie, erkennt und beurteilt Störungen oder Schäden und behebt kleinere Störungen oder Schäden selbst. Beim Bedarf von handwerklichen Instandsetzungsarbeiten ist es die Aufgabe des Hausmeisters, den Hauseigentümer oder Hausverwalter zu informieren, damit dieser dann einen Fachbetrieb beauftragt.

Wenn der Gewerbetreibende als selbständig tätiger Hausmeister handwerkliche Leistungen selbst anbieten und ausüben möchte, bedarf es einer entsprechenden Eintragung bei der Handwerkskammer. Andernfalls kann ihm eine Betriebsuntersagung und ggf. ein bußgeldbewehrtes Verfahren nach der Handwerksordnung und/oder nach dem Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit drohen. Es ist daher wichtig den Unterschied zwischen Hausmeistertätigkeiten und handwerklichen Leistungen zu kennen.

2. ABGRENZUNG HAUSMEISTERTÄTIGKEITEN UND HANDWERKLICHE LEISTUNGEN

Während einige handwerkliche Tätigkeiten lediglich einer Eintragung in das entsprechende Handwerksverzeichnis bedürfen, gibt es viele handwerkliche Tätigkeiten, die nur ausgeführt werden dürfen, wenn der Gewerbetreibende über eine Eintragung in der Handwerksrolle oder eine entsprechende Ausübungsberechtigung/Ausnahmebewilligung verfügt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Gewerbetreibende selbst die notwendige Qualifikation erfüllt oder einen qualifizierten Betriebsleiter einstellt.

Dies gilt im Zusammenhang mit einer Hausmeistertätigkeit insbesondere für wesentliche Instandsetzungsarbeiten. Handwerker, die bereits über eine bestimmte Qualifikation verfügen und damit in die Handwerksrolle eingetragen sind, müssen sich zusätzlich für andere Tätigkeiten, die sie im Rahmen des Hausmeisterservices ausführen möchten, bei der Handwerkskammer anmelden.

Grundsätzlich gilt: Alle Handwerksberufe und damit zusammenhängenden Tätigkeiten der sogenannten [Anlage A der Handwerksordnung](#) setzen die Qualifikation einer dreijährigen Berufsausbildung sowie eine Meisterqualifikation für das selbstständige Arbeiten oder die Führung eines Betriebs voraus. Zusätzlich verpflichtend ist für die Berufsausübung die Anmeldung bei der örtlich zuständigen Handwerkskammer – egal ob das Handwerk im Haupt- oder Nebengewerbe ausgeübt wird. Das gilt somit auch für diejenigen, die beispielsweise Maler-, Maurer- oder Reparaturarbeiten an Heizungen im Rahmen eines Hausmeisterservices mit anbieten möchten.

Die Zugehörigkeit zu Berufen und Tätigkeiten der [Anlage B](#) und des zulassungsfreien Handwerks müssen zwar nicht über die Berufsausbildung oder Meisterqualifikation nachgewiesen werden, dennoch sind die Anmeldung bei der Handwerkskammer und die Eintragung in das dort geführte Betriebsverzeichnis nötig.

3. ÜBERSICHT TÄTIGKEITSFELD HAUSMEISTERDIENST

Ohne Nachweis einer Qualifikation und **ohne Registrierung** bei der Handwerkskammer können folgende Arbeiten selbstständig betrieben werden ([Beratung bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer \(IHK\)](#)):

Aufsicht	Pflege	Instandsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Botendienste: Ausführung von Besorgungen ▪ Überwachung der Ordnung und des einwandfreien Gesamtzustandes der betreuten Wohnanlage ▪ Überwachung der Garagen/Tiefgaragenanlagen ▪ Überwachung der Müllanlagen und der Gemeinschaftsräume; Gemeinschaftsräume sauber halten und auskehren <p style="text-align: center; color: red;">Fortsetzung auf Seite 3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abfluss-Siphon reinigen ▪ Aufstellung und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten ▪ Bilder aufhängen ▪ Bodenrinnen, Dachrinnen, Fußroste und Wassereinläufe säubern ▪ Computer- und Telefonanlagen aufstellen und anschließen <p style="text-align: center; color: red;">Fortsetzung auf Seite 3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dichtungswechsel an Wasserarmaturen ▪ Funktionsstörungen an Türschlössern beheben (Auswechseln von Schließzylindern) ▪ Glühbirnen und Leuchtstoffröhren austauschen ▪ Kleine Löcher und Risse mit Spachtelmasse schließen <p style="text-align: center; color: red;">Fortsetzung auf Seite 3.</p>

Fortsetzung „3. Übersicht Tätigkeitsfeld Hausmeisterdienst“

Ohne Nachweis einer Qualifikation und **ohne Registrierung** bei der Handwerkskammer können folgende Arbeiten selbstständig betrieben werden (Beratung bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer (IHK)):

Aufsicht	Pflege	Instandsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwachung der technischen Räume wie Öllager, Heizungsraum, Waschküche, Kellerräume, Abstellräume, Fahrradräume etc. ▪ Überwachung der Aufzugsanlage ▪ Überwachung der Heizungsanlage und der Brennstoffvorräte (dazu gehört: Umschalten der Pumpe, Bedienen der Heizungsanlage nach den technischen Vorschriften des Herstellers, Entlüften und Auffüllen von Wasser) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrümpelungs- und Aufräumarbeiten (Müllbeseitigung; Sperrgutabfuhr) ▪ Fernseh-, Video- und Musikanlagen sowie Satellitenanlagen aufstellen und anschließen ▪ Filterwechsel in Lüftungsanlagen ▪ Gardinen abnehmen und aufhängen ▪ Garten- und Landschaftspflege (Rasenmähen, Unkraut entfernen, Hecken schneiden, Laubentfernung, Rasen sprengen, Blumen gießen) ▪ Kehrdienst, Papier- und Abfallkörbe leeren, Mülldienst ▪ Kühlschränke abtauen ▪ Lampen aufhängen (bei bestehendem Anschluss) ▪ Möbelmontage, Regale zusammenbauen und aufstellen ▪ Montage von Fertigzäunen (ohne Fundamenterstellung) ▪ Rollos spannen ▪ Säubern von Gehwegen und Hofflächen ▪ Toilettenbetreuung (Seife, Handtücher, Papier) ▪ Winterdienst: Schneeabseitzung, Streuen der Hauseingänge und Gehwege 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbelbeschläge einstellen bzw. auswechseln ▪ Schadstellen an Tapeten und Türen ausbessern ▪ Stühle leimen, Türscharniere ölen ▪ Tapezieren mit Raufaser inklusive weiß überstreichen ▪ Trockenbauarbeiten

4. ÜBERSICHT HANDWERKLICHE TÄTIGKEITEN GEMÄß DER HANDWERKSORDNUNG

Beratung bei der zuständigen Handwerkskammer (HWK):

<p>Zulassungsfreie bzw. handwerksähnliche Tätigkeiten, die selbstständig ohne Nachweis einer Qualifikation betrieben werden dürfen. Eine Eintragung in das Betriebsverzeichnis der Handwerkskammer ist dennoch nötig.</p>	<p>Zulassungspflichtige handwerklichen Tätigkeiten, die – sofern sie über den Rahmen eines unerheblichen Nebenbetriebs hinausgehen – eine Meisterqualifikation und die Eintragung in die Handwerksrolle erfordern.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bautrocknung (Austrocknung von Neubauten und Trockenlegung von Gebäudeteilen nach Wasserschäden mittels Heizgeräten) ▪ Bodenverlegung (Verlegung von Teppich-, Laminat- und PVC-Böden) ▪ Einbau von genormten Baufertigteilen (Fenster, Türen, Zargen, Regale) ▪ Fugarbeiten (auch dauerelastische Dehnungsfugen) ▪ Gebäudereinigung ▪ Holz- und Bautenschutz (Mauerschutz und Holzimprägnierung) ▪ Kabelverlegung im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten) ▪ Rohr- und Kanalreinigung ▪ Tankschutz (Korrosionsschutz von Öltanks für Feueranlagen ohne chemische Verfahren) ▪ Teppichreinigung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachdeckerarbeiten (dazu gehört auch das Auswechseln von Dachziegeln bzw. Dachreparaturarbeiten) ▪ Elektrotechnikerarbeiten ▪ Estrichlegerarbeiten ▪ Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerarbeiten ▪ Glaserarbeiten ▪ Informationstechnikerarbeiten (z. B. Reparatur von Geräten der Unterhaltungselektronik) ▪ Installateur- und Heizungsbauarbeiten ▪ Klempnerarbeiten ▪ Maler- und Lackiererarbeiten ▪ Maurer- und Betonbauerarbeiten (dazu gehören auch Verblendarbeiten) ▪ Metallbauerarbeiten (dazu gehören auch Reparaturen von Sicherheits- und Schließanlagen, Treppen und Geländern aus Metall) ▪ Parkettverlegung ▪ Raumausstattung (Dekorationen aller Art, Polstermöbel) ▪ Rollladen- und Jalousienbau (Montage, Wartung und Instandsetzung) ▪ Straßenbauarbeiten (dazu gehören auch Pflastererarbeiten) ▪ Stuckateurarbeiten (dazu gehören auch Verputzarbeiten) ▪ Tischlerarbeiten ▪ Zimmererarbeiten

Anmerkung:

Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.

Wenn Sie Fragen hierzu haben, rufen Sie uns gerne an.

IHK Frankfurt am Main

Ansprechpartnerin
Ann-Kristin Engelhardt
Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik
und Metropolenentwicklung
Telefon: 069 2197-1215
E-Mail: a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de
Internet: www.frankfurt-main.ihk.de/immobilien

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Ansprechpartner
Service Center
Telefon: 069 97172-818
E-Mail: service@hwk-rhein-main.de
Internet: www.hwk-rhein-main.de