

HAUSMEISTERDIENSTE

Wer sich mit einem Hausmeisterdienst selbstständig machen möchte oder bereits ein bestehendes Gewerbe erweitern will, steht oft vor der Frage: **Welche Tätigkeiten darf ich ausüben – und wann benötige ich eine handwerkliche Qualifikation?**

Dieser Leitfaden bietet einen Überblick über rechtliche Grundlagen, notwendige Abgrenzungen und Hinweise zur Anmeldung.

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

In Deutschland gilt die Gewerbefreiheit. Das bedeutet: Grundsätzlich kann jede Person ein Gewerbe anmelden – unabhängig von ihrer Qualifikation. Für Hausmeisterdienste genügt in der Regel die **Anmeldung eines Gewerbes** bei der zuständigen Kommune ([§ 14 GewO](#)).

Zu beachten: Einige Tätigkeiten im Rahmen eines Hausmeisterservice überschneiden sich mit zulassungspflichtigen handwerklichen Leistungen. Diese dürfen nur mit entsprechender Qualifikation ausgeübt werden. Andernfalls drohen rechtliche Konsequenzen wie Bußgelder oder eine Betriebsuntersagung.

2. WAS MACHT EIN HAUSMEISTERDIENST?

Hausmeisterinnen betreuen Immobilien im Auftrag von Eigentümerinnen, Verwaltungen oder Unternehmen. Ihre Hauptaufgaben:

- Kontrolle und Pflege der Immobilie: Sicherstellen von Sauberkeit und Funktionalität
- Durchführung kleinerer Reparaturen
- Bei größeren Schäden: Information an Hauseigentümerinnen oder Hausverwaltungen zur Beauftragung eines Fachbetriebs

Wichtig: Kleinere Instandsetzungen sind erlaubt – umfangreiche handwerkliche Arbeiten hingegen nur mit Eintragung bei der Handwerkskammer.

3. HAUSMEISTERTÄTIGKEITEN – WAS IST ERLAUBT?

Viele Tätigkeiten dürfen ohne Nachweis einer Qualifikation und ohne Registrierung bei der Handwerkskammer selbstständig ausgeführt werden.

AUFSICHT UND KONTROLLE

- Kontrolle des Gesamtzustands der Immobilie und der Außenanlagen
- Überprüfung der Ordnung und Sauberkeit in der gesamten Wohnanlage
- Kontrolle und Reinigung der Gemeinschaftsräume (z. B. Treppenhäuser, Waschküche)
- Kontrolle technischer Räume (z. B. Heizungsraum, Öllager, Kellerräume, Abstellräume, Fahrradräume, Waschküche)
- Heizungsanlage: Bedienung gemäß Herstellervorgaben, Entlüften, Wasser nachfüllen, Umschalten der Pumpe, Kontrolle des Brennstoffvorrats
- Aufzugsanlage: Sicht- und Funktionskontrolle
- Müllanlagen: Überwachung der Ordnung und Funktion
- Garagen- und Tiefgaragenanlagen: Kontrolle auf Sauberkeit, Funktion und Sicherheit
- Durchführung des Schließdienstes (z. B. Kontrollgänge, Verschluss von Türen und Toren)
- Ausführung von Botengängen und Besorgungen

PFLEGE

- Garten- und Landschaftspflege (Rasen mähen, Unkraut entfernen, Hecken schneiden, Laub entfernen, Rasen sprengen, Blumen gießen)
- Reinigung von Gehwegen und Hofflächen
- Kehrdienst, Leeren von Papier- und Abfallkörben
- Winterdienst (z. B. Schnee räumen, Streuen von Hauszugängen und Gehwegen)
- Müllentsorgung inkl. Sperrmüllabholung und Entrümpelung
- Reinigung von Bodenrinnen, Fußrosten, Wassereinläufen, Dachrinnen, Abflüssen und Siphons
- Kühlchränke abtauen
- Toilettenbetreuung (z. B. Nachfüllen von Seife, Handtüchern und Toilettenpapier)
- Wechseln von Filtern in Lüftungsanlagen
- Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung (nur unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben, z. B. § 11 Tierschutzgesetz; ggf. genehmigungspflichtig)

AUFSTELLEN UND MONTIEREN

- Aufstellen und Anschließen von Fernseh-, Video- und Musikanlagen
- Aufstellen und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten
- Bilder und Lampen (bei bestehendem Anschluss) aufhängen
- Montage von Fertigzäunen (ohne Fundamenteinstellung)
- Möbel aufbauen und Regale montieren
- Rollos spannen oder einstellen
- Gardinen abnehmen und aufhängen

INSTANDSETZUNGEN

- Dichtungen an Wasserarmaturen austauschen
- Türschlösser instand setzen
- Glühbirnen und Leuchtstoffröhren ersetzen
- Kleine Löcher und Risse mit Spachtelmasse ausbessern
- Möbelbeschläge einstellen oder austauschen
- Kleine Schadstellen an Tapeten oder Türen reparieren
- Stühle leimen und Türscharniere ölen
- Tapezieren mit Raufasertapete und weiß überstreichen (in geringem Umfang)
- Trockenbauarbeiten durchführen
- Filter in Lüftungsanlagen (z. B. Abluftfilter) wechseln

4. WO BEGINNT DAS HANDWERK? – ABGRENZUNG ERFORDERLICH

Einige Leistungen erfordern eine handwerkliche Qualifikation, insbesondere bei umfangreicherer oder sicherheitsrelevanten Arbeiten. Dabei gibt es zwei Kategorien:

a) Zulassungsfreie oder handwerksähnliche Tätigkeiten Diese dürfen <u>ohne</u> Meisterprüfung ausgeführt werden, müssen jedoch bei der Handwerkskammer eingetragen werden. Beispiele:	b) Zulassungspflichtige Handwerke Für diese Tätigkeiten sind eine Meisterqualifikation <u>und</u> die Eintragung in die Handwerksrolle erforderlich:
<ul style="list-style-type: none"> • Bautentrocknung, z. B. Trocknung von Neubauten oder nach Wasserschäden mithilfe von Heizgeräten • Verlegung von Bodenbelägen, z. B. Teppich, Laminat, PVC oder Fertigparkett • Einbau genormter Baufertigteile, z. B. Fenster, Türen, Zargen oder Regale • Ausführung von Fugenarbeiten, auch elastische Dehnungsfugen • Gebäudereinigung • Reinigung von Teppichböden • Holz- und Bautenschutz, z. B. Mauerschutz und Holzimprägnierung • Verlegung von Kabeln im Hochbau (ohne Anschluss- oder Anschlussarbeiten) • Rohr- und Kanalreinigung • Tankschutz, z. B. Korrosionsschutz von Öltanks für Feuerungsanlagen (ohne chemische Verfahren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Dachdeckerarbeiten (z. B. Austausch von Dachziegeln, Dachreparaturen) • Elektroarbeiten • Estricharbeiten • Fliesen-, Platten- und Mosaikegearbeiten • Glaserarbeiten • Informationstechnische Arbeiten (z. B. Reparatur von Geräten der Unterhaltungselektronik) • Heizungs- und Sanitärinstallationen • Klempnerarbeiten • Maler- und Lackierarbeiten • Maurer- und Betonarbeiten (inkl. Verblendarbeiten) • Metallbauarbeiten (inkl. Reparatur von Sicherungsanlagen, Treppen und Geländern) • Verlegung von Parkett • Raumausstattungsarbeiten (z. B. Dekoration, Polstermöbel) • Rollladen- und Jalousienbau (Montage, Wartung und Instandsetzung) • Straßenbauarbeiten (z. B. Pflasterarbeiten) • Stuckateurarbeiten (inkl. Verputzarbeiten) • Tischlerarbeiten • Zimmererarbeiten
Gesetzesgrundlage: Anlage B Verzeichnis der Gewerbe, die als zulassungsfreie Handwerke oder handwerksähnliche Gewerbe betrieben werden können (§ 18 Absatz 2)	Gesetzesgrundlage: Anlage A der Handwerksordnung gibt Auskunft darüber, welche Gewerbe als zulassungspflichtiges Handwerk anerkannt sind. Sie umfasst zurzeit 53 Gewerbe.

5. UNTERSTÜTZUNG UND BERATUNG

Sind Sie sich unsicher, ob Ihre Tätigkeiten genehmigungsfrei sind? Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit der IHK oder der Handwerkskammer auf.

IHK Frankfurt am Main

Ansprechpartnerin

Luisa Quirin

Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik

und Metropolenentwicklung

📞 Telefon: 069 2197-1390

✉ E-Mail: l.quirin@frankfurt-main.ihk.de

🌐 Internet: www.frankfurt-main.ihk.de/immobilien

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Service Center

📞 Telefon: 069 97172-818

✉ E-Mail: service@hwk-hein-main.de

🌐 Internet: www.hwk-rhein-main.de

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.

Stand: August 25