

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?

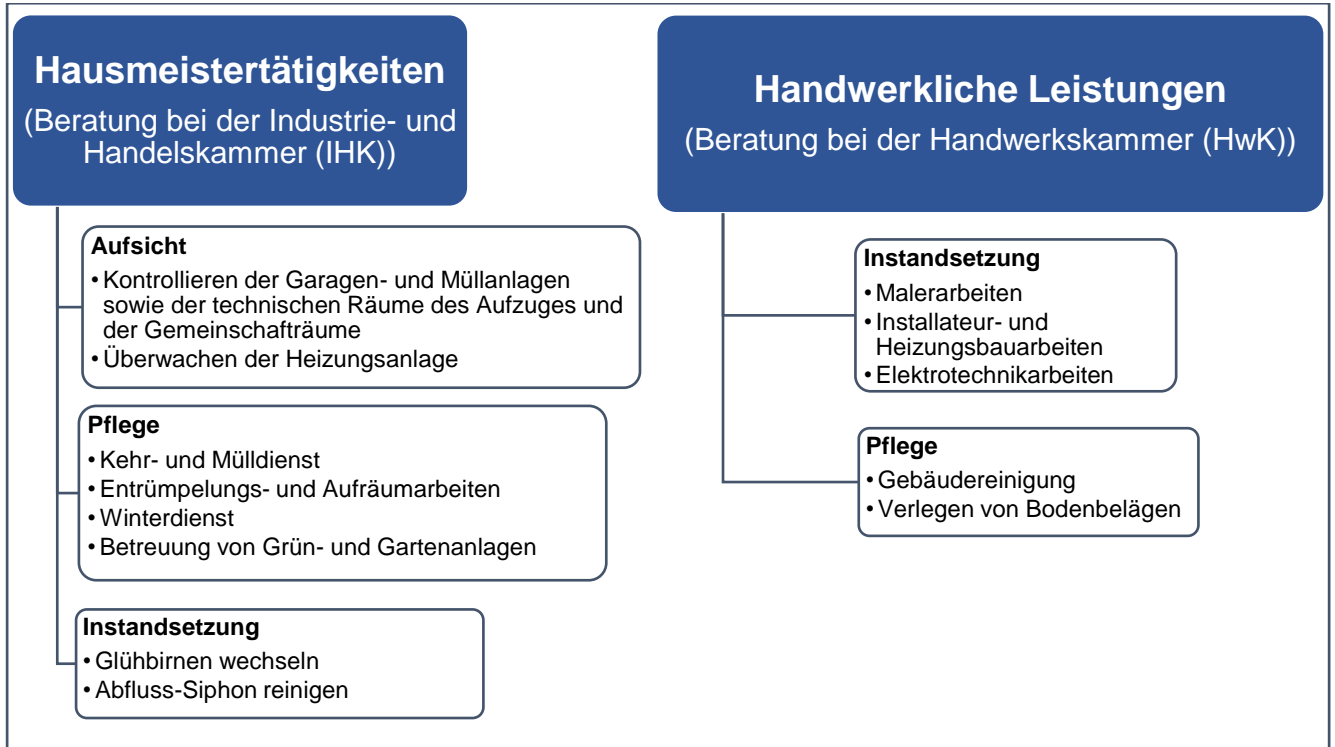
1. Grundsätzliche Voraussetzungen

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, Wohnungseigentümergeinschaften 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 handwerklichen 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 bspw. 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 Ausbildung 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:

Aufsicht	Pflege	Instandsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hausverwaltung einschl. Nebenkostenabrechnung ▪ Überwachung des Gesamtzustandes der Immobilie und der Außenanlage einschl. Schließdienst ▪ Überwachung von Garagen/Tiefgaragenanlagen ▪ Heizungsanlage: Funktionstüchtigkeit überwachen (Bedienen, Entlüften, Wasser nachfüllen, Brennstoffvorrat) ▪ Überwachung der Aufzugsanlage ▪ Botendienst: Ausführung von Besorgungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reinigungsarbeiten ▪ Garten- und Landschaftspflege (Rasenmähen, Unkraut entfernen, Heckenschneiden, Rasensprengen, Blumen gießen) ▪ Kehrdienst, Papier- und Abfallkörbe leeren, Mülldienst ▪ Winterdienst ▪ Entrümpelungs- und Aufräumarbeiten (Müllbeseitigung; Sperrgutabfuhr) ▪ Toilettenbetreuung (Seife, Handtücher, Papier) ▪ Abfluss-Siphon reinigen ▪ Dachrinnen, Bodenrinnen, Fußroste und Wassereinfläufe säubern ▪ Fernseh-, Video- und Musikanlagen sowie Satellitenanlagen aufstellen und anschließen ▪ Computer- und Telefonanlagen aufstellen und anschließen ▪ Aufstellung und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten ▪ Lampen und Bilder aufhängen ▪ Gardinen abnehmen und aufhängen ▪ Rollos spannen ▪ Filterwechsel in Lüftungsanlagen ▪ Kühlschränke abtauen ▪ Möbelmontage, Regale zusammenbauen und aufstellen ▪ Montage von Fertigzäunen (ohne Fundamenterstellung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dichtungswechsel an Wasserarmaturen ▪ Funktionsstörungen an Türschlössern beheben (Auswechseln von Schließzylindern) ▪ Glühbirnen und Leuchtstoffröhren auswechseln ▪ Möbelbeschläge einstellen bzw. auswechseln ▪ Schadstellen an Tapeten und Türen ausbessern ▪ Kleine Löcher und Risse mit Spachtelmasse schließen ▪ Trockenbauarbeiten ▪ Tapezieren mit Raufaser inklusive weiß überstreichen ▪ Stühle leimen, Türscharniere ölen

4. Übersicht handwerkliche Tätigkeiten gemäß der Handwerksordnung

Handwerksähnliche Tätigkeiten , die selbstständig ohne Nachweis einer Qualifikation betrieben werden dürfen. Eine Eintragung in das Betriebsverzeichnis der Handwerkskammer ist dennoch nötig.	Zulassungsfreie handwerkliche Tätigkeiten , die selbstständig ohne Nachweis einer Qualifikation betrieben werden dürfen. Eine Eintragung in das Betriebsverzeichnis der Handwerkskammer ist dennoch nötig.	Zulassungspflichtige handwerklichen Tätigkeiten , die – sofern sie über den Rahmen eines unerheblichen Nebenbetriebs hinausgehen – eine Meisterqualifikation und die Eintragung in die Handwerksrolle erfordern.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbau von genormten Baufertigteilen (Fenster, Türen, Zargen, Regale) ▪ Holz- und Bautenschutzgewerbe (Mauerschutz und Holzimprägnierung) ▪ Bodenlegergewerbe (Verlegung von Teppich-, Laminat-, PVC- und Fertigparkettböden) ▪ Rohr- und Kanalreinigung ▪ Teppichbodenreinigung ▪ Tankschutzbetriebe ▪ Bautentrocknungsgewerbe ▪ Fugergewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estrichlegerarbeiten ▪ Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerarbeiten ▪ Rolladen- und Jalousienbauarbeiten ▪ Parkettlegerarbeiten ▪ Raumausstattearbeiten ▪ Gebäudereinigerarbeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maurer- und Betonbauerarbeiten ▪ Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten ▪ Klempnerarbeiten ▪ Installateur- und Heizungsbauarbeiten ▪ Elektroarbeiten ▪ Metallbauerarbeiten - Schlosser und Leichtmetallbauer ▪ Tischlerarbeiten ▪ Glaserarbeiten ▪ Maler- und Lackiererarbeiten ▪ Stuckateurarbeiten ▪ Gerüstbauarbeiten ▪ Pflaster- und Verbundsteinarbeiten ▪ Informationstechnikerarbeiten (Reparatur von Geräten der Unterhaltungselektronik)

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.

Ansprechpartnerin IHK Frankfurt am Main:

Ann-Kristin Engelhardt
 Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung
 IHK Frankfurt am Main
 Börsenplatz 4
 60313 Frankfurt am Main
 Tel: 069 2197-1215
a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de