



Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken

Hausmeisterdienste

Nr. 159/20

SCHRIFTEN UND ARBEITSPAPIERE ■ ■ ■



Ansprechpartner:

Frank Wildner

Geschäftsbereich Recht | Steuern
der IHK Nürnberg für Mittelfranken

Ulmenstraße 52, 90443 Nürnberg

Tel.: 0911/13 35-428

Fax: 0911/13 35-463

E-Mail: frank.wildner@nuernberg.ihk.de

Internet: www.ihk-nuernberg.de

Mit freundlicher Genehmigung des DIHK und
des DHKT

Stand: Oktober 2020

Hinweis:

Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der IHK Nürnberg für ihre Mitgliedsunternehmen. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die nur erste Hinweise enthält und keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhebt. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden, es sei denn, der IHK wird vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung nachgewiesen. Die Merkblätter können eine anwaltliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

HAUSMEISTERDIENSTE

SERVICE RUND UMS HAUS – FACILITYMANAGEMENT - ABGRENZUNG ZUM HANDWERK

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. Da sich Hausmeisterdienste in einem Tätigkeitsfeld bewegen, das Überschneidungen zu zulassungspflichtigen handwerklichen Berufen aufweisen kann, soll dieses Merkblatt der Konfliktvermeidung mit der Handwerksordnung (HwO) dienen.

Hausmeisterdienste dürfen alle aufsichtsführenden und pflegerischen Arbeiten sowie einfache Instandsetzungsarbeiten durchführen, die nicht wesentliche zulassungspflichtige handwerkliche Tätigkeiten darstellen. 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, kleinere Störungen oder Schäden zu beheben und zu entscheiden, ob ein Handwerksbetrieb beauftragt werden muss.

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 Handelskammer.

Folgende Arbeiten gehören zum Hausmeisterdienst:

AUFSICHT

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

PFLEGE

- Reinigungsarbeiten
- 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 Wassereinflüsse säubern
- Kühlschränke abtauen
- Schädlingsbekämpfung (siehe hierzu aber auch § 11 TierschutzG; ggf. erlaubnispflichtig).

AUFSTELLEN/MONTAGE

- Fernseh-, Video- und Musikanlagen aufstellen und anschließen sowie einfache Montage von Satellitenanlagen
- Computeranlagen aufstellen und anschließen
- Telefonanlagen aufstellen und einstellen bzw. programmieren
- Aufstellung und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten
- Lampen aufhängen
- Bilder aufhängen
- Gardinen abnehmen und aufhängen
- Rollos spannen
- Möbelmontage
- Regale zusammenbauen und aufstellen
- 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
- Stühle leimen
- Türscharniere ölen

Zu den **handwerksähnlichen Tätigkeiten**, die **ohne Meisterbrief** erledigt werden dürfen und, soweit sie schwerpunktmäßig betrieben werden, eine Zugehörigkeit zur HwK begründen, gehören:

- Einbau von genormten Baufertigteilen (Fenster, Türen, Zargen, Regale)
- Bodenlegergewerbe (Verlegung von Teppich-, Laminat-, PVC- und Fertigparkettböden)
- Rohr- und Kanalreinigung
- Teppichbodenreinigung
- Tankschutzarbeiten
- Bautentrocknungsarbeiten
- Fugerarbeiten (im Hochbau)

Zu den **zulassungsfreien handwerklichen Tätigkeiten**, die **ohne Meisterbrief** erledigt werden dürfen und, soweit sie schwerpunktmäßig betrieben werden, eine Zugehörigkeit zur HwK begründen, gehören:

- Gebäudereinigerarbeiten
- Holz- und Bautenschutzarbeiten (Mauerschutz und Holzimprägnierung in Gebäuden)

Zu den **zulassungspflichtigen handwerklichen Tätigkeiten**, die, sofern sie über den Rahmen eines unerheblichen Nebenbetriebs oder Hilfsbetriebs hinaus gehen, grundsätzlich eine **Meisterqualifikation erfordern** und eine Zugehörigkeit zur HwK begründen, gehören:

- Maurer- und Betonbauerarbeiten
- Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten
- Klempnerarbeiten
- Installateur- und Heizungsbauerarbeiten
- Elektrotechnikerarbeiten
- Metallbauerarbeiten - Schlosser und Leichtmetallbauer
- Tischlerarbeiten
- Glaserarbeiten
- Maler- und Lackiererarbeiten
- Stuckateurarbeiten
- Gerüstbauerarbeiten
- Pflaster- und Verbundsteinarbeiten (Straßenbauer)
- Informationstechnikerarbeiten (Reparatur von Geräten der Unterhaltungselektronik)
- Estrichlegerarbeiten
- Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerarbeiten
- Rollladen- und Jalousienbauerarbeiten
- Parkettlegerarbeiten
- Raumausstatterarbeiten

BITTE BEACHTEN SIE:

1. Anzeige- und Eintragungspflicht:

Wer ein zulassungsfreies oder handwerksähnliches Gewerbe betreibt, benötigt hierfür zwar keine Meisterqualifikation. Dennoch muss er sich grundsätzlich in das entsprechende Verzeichnis bei der Handwerkskammer eintragen lassen

Ausnahme:

Eine Eintragungspflicht besteht für zulassungsfreie oder handwerksähnliche Gewerbe nicht, wenn die IHK-Tätigkeit die HWK-Tätigkeit überwiegt.

2. Kammerzugehörigkeit:

- a) Wer im Rahmen seiner Hausmeistertätigkeit **ein zulassungspflichtiges Handwerk nur als unerheblichen Nebenbetrieb oder Hilfsbetrieb** ausübt (vgl. unseren Leitfaden Abgrenzung Handwerk | Industrie | Handel | Dienstleistungen), ist nur **IHK-zugehörig**.
- b) Wer im Rahmen seiner Hausmeistertätigkeit ein zulassungsfreies Handwerk oder ein handwerksähnliches Gewerbe ausübt, ist
- nur IHK-zugehörig, wenn die IHK-Tätigkeit die HwK-Tätigkeit überwiegt;
 - IHK- und HwK-zugehörig, wenn die IHK-Tätigkeit von geringerem Umfang ist, als die HwK-Tätigkeit;
 - IHK- und HwK-zugehörig, wenn IHK-Tätigkeit gleichwertig zur HwK-Tätigkeit ist

3. Beitragspflicht

Eine Beitragspflicht bei der IHK besteht für gemischt-gewerbliche Unternehmen aber erst, wenn der Gewerbebetrieb nach Art und Umfang einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert und der Umsatz des nichthandwerklichen/nichthandwerksähnlichen Betriebsteils über 130.000 € im Jahr beträgt.

Die IHK ist selbstverständlich gern zu weiteren Erläuterungen und Beratungen bereit.