

GEWERBERECHT – G49

Stand: Juli 2023

Ihr Ansprechpartner
Ass. iur. Georg Karl
E-Mail
georg.karl@saarland.ihk.de
Tel.
(0681) 9520-610

Fax
(0681) 9520-690

Hausmeisterdienste

Informationen zur Tätigkeit eines Hausmeisters

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 Ausbesserungs- 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.

Unabhängig von der Frage handwerklicher Tätigkeiten ist die "Hausverwaltung inklusive Nebenkostenabrechnung" gemäß § 34c Abs. 1 S.1 Nr. 4 GewO erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis erteilt entweder die Industrie- und Handelskammer (IHK) oder das Gewerbeamt, je nach Bundesland.

Folgende Arbeiten gehören zum Hausmeisterdienst (IHK-zugehörig):

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
Botendienst, 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 Wassereinläufe 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
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

Zu den zulassungspflichtigen handwerklichen Tätigkeiten, die grundsätzlich eine Meisterqualifikation erfordern und eine Zugehörigkeit zur HwK begründen, gehören:

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
Raumausstatterarbeiten

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

Bautrocknungsarbeiten
Bodenlegerarbeiten (Verlegung von Teppich-, Laminat-, PVC- und Fertigparkettböden)
Einbau von genormten Baufertigteilen (z. B. Fenster, Türen, Zargen, Regale)
Fugerarbeiten
Tankschutzarbeiten
Rohr- und Kanalreinigungsarbeiten
Teppichbodenreinigung

Wir sind selbstverständlich gerne zu weiteren Erläuterungen und Beratungen bereit und können Ihnen auch ergänzende Rechtssprechungshinweise geben.

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes

Franz-Josef-Röder-Str. 9
66119 Saarbrücken

Postanschrift:
66104 Saarbrücken

Ansprechpartner: Ass. iur. Georg Karl
Telefon:0681/9520-610
Fax: 0681/9520-690
E-mail: georg.karl@saarland.ihk.de

Handwerkskammer des Saarlandes

Hohenzollernstr. 47-49
66117 Saarbrücken

Postanschrift:
Postfach 10 13 31
66013 Saarbrücken

Ansprechpartner: Thomas Priester
Telefon:0681/5809-198
Fax: 0681/5809-222 198
E-mail: t.priester@hwk-saarland.de

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.