

Merkblatt: Hausmeister-Dienste (Service)

Quellennachweis: Veröffentlichungen der IHK Stand 2002

Rechtliche Voraussetzungen

Die Eröffnung und selbständige Führung eines Hausmeister-Dienstes wird durch keinerlei grundsätzlicher Rechtsvorschriften eingeschränkt. D.h. jede Person, die handwerkliches Geschick nachweisen kann, ist berechtigt alle Aufgaben auszuüben, die kein nachweisbares meisterliches Können und Wissen erfordern. Bei der Existenzgründung dieser Dienstleistung ist jedoch die Abgrenzung zum Handwerk unbedingt zu beachten.

Der Beginn der gewerblichen Tätigkeit muss bei der für den Betriebssitz zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung angezeigt werden. Unabhängig davon, ob der Hausmeister seine Tätigkeit nebenberuflich oder hauptberuflich ausführen will, ist die Gewerbeanmeldung in jedem Fall erforderlich. Das zuständige Ordnungsamt informiert nach Gewerbeanmeldung das zuständige Finanzamt sowie die IHK bzw. HWK über die erfolgte Existenzgründung.

Festangestellte sowie geringfügig beschäftigte Mitarbeiter müssen neben der üblichen Anmeldung zur Sozialversicherung ergänzend bei der zuständigen Verwaltungsberufsgenossenschaft –VBG- in 20095 Hamburg, Mönckebergstraße 7 gemeldet werden.

Marketing

Um das Leistungsangebot dieser Service-Leistung am Markt transparent zu machen, empfehlen sich der Eintrag im örtlichen Branchenverzeichnis, Kleinanzeigen in Stadtteilzeitungen und Anzeigenblättern sowie die Verteilung von überschaubaren Werbe-Flyern. Ebenfalls sollte das Firmenfahrzeug als markanter Werbeträger genutzt werden.

Da neben privater Haushalten alle Hausverwaltungen, Immobilienmakler sowie Unternehmen mit Immobilienbesitz zur wichtigsten Zielgruppe gehören, empfiehlt sich hier ein Direkt-Mailing inkl. Darstellung aller möglichen Dienstleistungen. Darüber hinaus sollten alle Dienstleistungen in übersichtlichen Prospekten dargestellt werden.

Aufgabenabgrenzung

Die Aufgaben eines selbständigen Hausmeisters bestehen im Wesentlichen darin, für Hauseigentümer die Betreuung und Pflege der Immobilie zu übernehmen und hierbei vor allem für Sauberkeit, Sicherheit und Funktionsfähigkeit von Einrichtungen und Anlagen zu sorgen.

Er darf alle aufsichtsführenden und pflegerischen Arbeiten sowie einfache Instandhaltungen durchführen, die nicht wesentliche handwerkliche Tätigkeiten darstellen. Darunter fallen im allgemeinen einfachere Arbeiten, die in kurzer Zeit erlernbar sind, also Tätigkeiten, die zum sogenannten Minderhandwerk gehören und deshalb keines Meisterbriefes sowie eines Eintrages in die Handwerksrolle bedürfen.

Im wesentlichen beschränken sich diese 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.

Da sich Hausmeisterdienste in einem Tätigkeitsfeld bewegen, welches Überschneidungen zu handwerklichen Berufen aufweisen kann, sollen die nachstehenden Tätigkeitsmerkmale zur Konfliktvermeidung mit der Handwerksordnung dienen.

Zu den handwerklichen Tätigkeiten eines Hausmeister-Service, die ohne Zugehörigkeit zur Handwerkskammer ausgeführt werden können gehören:

AUFSICHT

1.	Hausverwaltung einschl. Nebenkostenabrechnung
2.	Überwachung des Gesamtzustandes der Immobilie und der Außenanlage einschl. Schließdienst
3.	Überwachung der Garagen / Tiefgaragenanlagen
4.	Überwachung der Aufzugsanlage
5.	Überwachung der Heizungsanlage w/ Funktionstüchtigkeit (Bedienen, Entlüften, Wasser nach füllen, Brennstoffvorrat)
6.	Aufsicht von Münzwaschautomaten
7.	Vertretungsdienst für festangestellte Hausmeister

PFLEGE

1.	Unterhalts- und Glasreinigungen nach Hausfrauenart (Fensterreinigung, Kehren, Saugen, Putzen, Staubwischen)
2.	Garten- und Landschaftspflege (Rasenmähen, Unkraut entfernen, Heckenschneiden, Rasensprengen, Blumen gießen) Bäume fällen
3.	Kehrdienst, Papier- und Abfallkörbe leeren, Mülldienst
4.	Winterdienst (Schneebeseitigung, Streuen)
5.	Entrümpelungs- und Aufräumarbeiten einschl. Müllbeseitigung und Sperrgutabfuhr
6.	Toilettenbetreuung
7.	Abfluss-Siphon-Reinigung
8.	Dachrinnenreinigung
9.	Bodenrinnen, Fußroste und Wassereinfläufe reinigen
10.	Fernseh-, Video- und Musikanlagen sowie Sattelitenanlagen aufstellen und anschließen
11.	Computeranlagen aufstellen und anschließen
12.	Telefonanlagen aufstellen, einstellen und programmieren
13.	Aufstellung und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten
14.	Lampen aufhängen
15.	Bilder aufhängen
16.	Gardinen abnehmen und aufhängen
17.	Röllos spannen
18.	Filterwechsel in Lüftungsanlagen (Abluftfilter) Kühlschrank abtauen
19.	Montage industriell gefertigter Möbel (Küche, Schränke)
20.	Regale zusammenbauen und aufstellen
21.	Montage von Fertigzäunen (ohne Fundamenterstellung) Zaunanstrich mit Holzschutzmitteln
22.	Schädlingsbekämpfung

INSTANDSETZUNG

1.	Dichtungswechsel an Wasserarmaturen
2.	Funktionsstörungen an Türschlössern beheben (Auswechseln von Schließzylindern)
3.	Glühbirnen und Leuchtstoffröhren auswechseln
4.	Möbelbeschläge einstellen bzw. auswechseln
5.	Schadstellen an Tapeten und Türen ausbessern
6.	kleine Löcher und Risse mit Spachtelmasse schließen
7.	Trockenbauarbeiten
8.	Tapezieren mit Rohfaser nebst Überstreichen
9.	Stühle / Tische leimen, Türscharniere ölen

Zu den handwerklichen Tätigkeiten eines Hausmeister-Service, die eine Zugehörigkeit zur Handwerkskammer begründen (gem. § 18 HwO Eintrag in die Handwerksnebenrolle) jedoch ohne Meisterbrief erledigt werden können, gehören:

1.	Einbau von genormten Baufertigteilen (Fenster, Türen, Zargen, Regale)
2.	Holz- und Bautenschutzgewerbe (Mauerschutz- und Holzimprägnierung)
3.	Bodenlegergewerbe (Verlegung von Teppich-, Laminat-, PVC- und Fertigparkettböden)
4.	Rohr- und Kanalreinigung
5.	Teppichbodenreinigung
6.	Tankschutzbetriebe
7.	Bautrocknungsgewerbe
8.	Fugergewerbe
9.	Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten

Wichtiger Hinweis

Wirbt ein selbständiger Hausmeister mit der Durchführung von handwerklichen Leistungen, ohne dass die notwendige bzw. erforderliche Eintragung in die Handwerksrolle vorliegt (siehe hierzu eintragungspflichtige Tätigkeiten gem. HwO § 18), so verstößt er grundsätzlich gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) und das Schwarzarbeitsgesetz (SchwArbG).

Da eine solche Werbung bei einem nicht unerheblichen Teil der angesprochenen Leistungsnehmer den Eindruck erwecken kann, es handele sich um einen in die Handwerksrolle eingetragenen Meisterbetrieb, wird diese Werbung als irreführend angesehen, und es droht ein Verfahren wegen Verstoßes gegen § 1 und § 3 UWG sowie ein Bußgeld in nicht unerheblicher Höhe.

Schlussbemerkung

Möchte sich eine Person als Hausmeister selbständig machen, so ist dringend zu empfehlen, vor der Gewerbeanmeldung ein intensives Beratungsgespräch bei einer kompetenten Unternehmensberatung zu führen und ergänzend hierzu mit der zuständigen Handwerkskammer Kontakt aufzunehmen um in einem persönlichen Gespräch abzuklären, welche Arbeiten er entsprechend seiner Qualifikation ausüben darf. Alle im Vorfeld abgeklärten Einzelheiten vermeiden grundsätzlich mögliche Kollisionen mit bestehenden einschlägigen Gesetzen.

Alle aufgeführten Hinweise und Tätigkeitsbeschreibungen dienen lediglich der Hilfestellung; sie erheben auf grund der sich regelmäßig verändernden Gesetzeslage keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

SERVICE - CONSULT
Unternehmensberatung
Rainer Käsler