

# Hausmeister

Dienstleistungskräfte wie Hausmeister sind - sofern nicht selbstständige Fachunternehmen - angestellte Mitarbeiter der Eigentümergemeinschaft. Zweckmäßigerweise sollte ein schriftlicher Anstellungsvertrag mit Leistungskatalog geschlossen werden.

In fast allen Liegenschaften besteht der Bedarf einer wie auch immer gearteten hausmeisterlichen Betreuung. Je nach Größe der Anlage empfiehlt es sich, professionelle Dienstleistungsunternehmen in Anspruch zu nehmen oder auf die Hilfe von Einzelpersonen, meist in Form eines pauschalversteuerten Arbeitsverhältnisses zurückzugreifen.

## Hinweis

### Bevollmächtigung muss vorliegen

Ohne entsprechende Bevollmächtigung ist der Verwalter nicht zum Abschluss eines Hausmeisteranstellungsvertrags berechtigt (Müller, Praktische Fragen, Rn. 183 (S. 359); Deckert, ETW, 4/70; Bärmann/Pick/Merle, 8. Auflage § 27 Rz. 66).

Es empfiehlt sich daher, eine derartige Bevollmächtigung bereits im **Verwaltervertrag** zu vereinbaren oder vor Vertragsabschluss einen **Beschluss der Eigentümergemeinschaft** herbeizuführen.

Ungeachtet der Frage der Bevollmächtigung sollte in jedem Fall im Zusammenhang mit der Anstellung eines Hausmeisters ein detailliertes Leistungsverzeichnis Bestandteil des Vertrags sein.

## Wann sind Hauswartkosten umlagefähig?

Nicht alle Kosten des Hauswerts in einer Wohnungseigentümergeinschaft sind letztlich auch umlagefähig. Sofern diese Differenzierung für die selbstnutzenden Eigentümer eher unerheblich ist, gewinnt diese Frage für die Kapitalanleger umso mehr an Brisanz, da diese die Kosten für den Hausmeister gemäß Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV (i. V. m. § 4 Abs. 1 MHG) nur dann auf den Mieter umlegen können, wenn dessen Arbeit nicht den Bereich Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder der Hausverwaltung betrifft.

### Achtung

**Welche Tätigkeiten darf ein Hausmeister selbstständig ausführen, ohne gegen die Handwerksordnung zu verstoßen?**

1. Überwachung der Ordnung und des einwandfreien Gesamtzustands der betreuten Wohnanlage, Austausch von Namensschildern an der Klingel- und Briefkastenanlage.
2. Kehrdienst von Hof, Straße und Gehweg. Dazu gehört das Entfernen von Unkraut, das Kehren von Hauszugängen, Zufahrten, Pkw-Plätzen und -Wegen; große Hofflächen mit Kehrsaugmaschinen oder manuell reinigen; Fußroste an Eingangstüren herausnehmen und reinigen; Papierkörbe und Abfalleimer leeren; Wassereinflüsse und Gullys von Schmutz wie Laub, Papier oder sonstigem Unrat befreien - zu berücksichtigen ist hierbei, dass keine wesentlichen Tätigkeiten aus dem Berufsbild des Gebäudereinigerhandwerks ausgeführt werden dürfen.
3. Überwachung der Garagen/Tiefgaragenanlagen
4. Überwachung der Müllanlagen und der Gemeinschaftsräume; Gemeinschaftsräume

sauber halten und auskehren; technische Räume wie Öllager, Heizungsraum, Lüftungsraum, Waschküche und Trockenräume überwachen; gemeinschaftliche Kellerräume, Speicherflächen, Gänge, Abstellräume und Fahrradräume überwachen.

5. Betreuung von Grün- und Gartenanlagen; Papier, Steine, sonstigen Unrat und Unkraut aus Gartenanlagen beseitigen und auf gepflegten Gesamteindruck achten; im Spätherbst Laub rechen und beseitigen; Verladen von Schnittgut, Astwerk oder zusammengetragendem Laub; Pflanzen von Unkraut befreien und Beete aufhacken; Rasenmähen.
6. Überwachung der Heizungsanlage, Überwachung der Brennstoffvorräte - dazu gehört auch das Umschalten der Pumpe, das Bedienen der Heizungsanlage nach den technischen Vorschriften des Herstellers und das Auffüllen von Wasser.

Nicht dazu gehört aber das Regulieren von Störungen, das Einstellen des Brenners und die Durchführung von Reparaturen; denn dabei handelt es sich um wesentliche und gefahrgeneigte Tätigkeiten aus dem Berufsbild des Installateurs- und Heizungsbauerhandwerks.

7. Ausführung von Kleinstinstandsetzungen wie Beseitigen von kleinen Verstopfungen, Auswechseln von defekten Glühbirnen. Besonders in diesem Bereich sind die Grenzen der Handwerksausübung aus den unterschiedlichen Handwerksgewerben durch den Hausmeister zu berücksichtigen. Bei Bedarf von handwerklichen Instandsetzungen ist es Aufgabe eines Hausmeisters, den Hauseigentümer oder Hausverwalter entsprechend zu informieren, der Hausmeister ohne Handwerksrolleneintrag darf handwerklich wesentliche Arbeiten nicht selbst ausführen.

Der Verwalter sollte streng darauf achten, dass allein auch aus Gründen der gesicherten Gewährleistungsansprüche für die Gemeinschaft nur entsprechend qualifizierte Fachbetriebe handwerkliche Arbeiten ausführen. Greift der Hausmeister mit seiner Tätigkeit in ein bestehendes Gewerk z. B. Heizungsanlage ein, so erlischt ein eventuell noch bestehender Gewährleistungsanspruch gegen das ursprünglich ausführende Unternehmen. Hier setzt sich der Verwalter dann völlig unnötig berechtigten Haftungsansprüchen der Gemeinschaft aus.

8. Winterdienst: Schneeräumen im erforderlichen Umfang auf den zur Benutzung stehenden Verkehrsflächen; auch Winterdienst für die öffentlichen Gehwege, soweit dies nach der Verkehrssicherungspflicht zu den Verpflichtungen des Hauseigentümers oder des Hausverwalters gehört.