
Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Formulare, Muster und Checklisten	11
Einführung	13
1 Angebot und Kalkulation	15
1.1 Vorgespräch	16
1.2 Objektbesichtigung	18
1.3 Pauschale oder Einzelabrechnung?	20
1.4 Kostentransparenz und schlüssige Preisstruktur	21
1.5 Leitplanken für die Preisfindung	22
1.6 Kostenrechnung	24
1.7 Anfrage zu den Hausmeisterleistungen	26
2 Hausmeister-Verträge	31
2.1 Service-Vertrag	31
2.2 Hausmeistervertrag	40
2.3 Leistungsverzeichnis	41
2.4 Verträge mit Mitarbeitern	47
3 Ausrüstung und Material	55
3.1 Arbeitskleidung	56
3.2 Leitern und Tritte	58
3.3 Werkzeuge, Geräte und Maschinen	62
3.4 Reinigungsmittel, Streugut und andere Materialien	64
4 Haustechnik	67
4.1 Hausanschlussräume	67
4.2 Heizungskeller	68
4.3 Wasserversorgung	69
4.4 Beleuchtung	72
4.5 Belüftung und Klimaanlage	74
4.6 Strom- und Gasleitungen	76
4.7 Fahrstuhl	78
4.8 Fahrstuhlkontrolle	80
4.9 Schließsysteme und Alarmanlagen	82
4.10 Technische Begehung	83
5 Brandschutz	87
5.1 Zuständigkeiten und Anforderungen	87
5.2 Brandschutz im Treppenhaus	88
5.3 Flucht- und Rettungswege	89
5.4 Türen und Brandschutztüren	90

5.5	Notausgänge	90
5.6	Fahrstühle	91
5.7	Keller und Dachböden	91
5.8	Garagen	92
5.9	Grillplätze und Müllcontainer	93
5.10	Feuerlöscher und Wandhydranten	94
5.11	Löschdecken	96
5.12	Rauchwarnmelder	97
5.13	Brandschutzplan	101
6	Treppenhaus reinigen	105
6.1	Vorbereitung	105
6.2	Von oben nach unten	106
6.3	Wasser und Putzmittel richtig dosieren	106
6.4	Einsatzplanung absichern	106
6.5	Was ist Grundreinigung, was Intensivreinigung?	106
6.6	Einsatzplanung	108
7	Fenster-, Fassaden- und Dachrinnenreinigung	113
7.1	Fensterreinigung	113
7.2	Fassadenreinigung und Graffiti-Entfernung	114
7.3	Dach- und Dachrinnenreinigung	116
7.4	Außenanlagen reinigen	118
8	Abfallmanagement	121
8.1	Haumüll für die Müllabfuhr	122
8.2	Mülltrennung	124
8.3	Reinigung der Tonnen und Container	125
8.4	Biomüll	126
8.5	Sperrmüll und Entrümpeln	127
8.6	Wild abgestellter Sperrmüll	128
8.7	Grünschnitt und Gartenabfälle	131
8.8	Elektroschrott und Sondermüll	131
8.9	Komplettpaket	132
8.10	Fahrradentrümpelung	134
9	Spielplatzkontrolle	137
9.1	Sichtkontrolle	138
9.2	Verschleißkontrolle	141
9.3	Jahreshauptinspektion	144
9.4	Dokumentation besonderer Vorkommnisse	144
9.5	Neu eingerichtete und modernisierte Spielplätze	146
9.6	Fallschutz	146
9.7	Schaukeln	149
9.8	Rutschen	149
9.9	Wippen	150

10	Gartenpflege	151
10.1	Heckenschneiden	152
10.2	Rasenpflege	154
10.3	Komposthaufen	156
10.4	Baumkontrolle	157
10.5	Sträucher und Büsche zurückschneiden	161
10.6	Unkraut und Schädlinge bekämpfen	161
10.7	Pflanzen bewässern	163
10.8	Herbstlaub zusammenkehren	163
10.9	Den Garten winterfest machen	164
10.10	Inventar an Gartengeräten	166
11	Winterdienst	169
11.1	Räum- und Streupflicht	172
11.2	Flächen festlegen	173
11.3	Streugut	175
11.4	Geräte und Maschinen	175
11.5	Die passende Kleidung	175
11.6	Haftpflichtversicherung	176
11.7	Mitarbeiter	176
11.8	Einsatzplanung	178
11.9	Den Wetterbericht verfolgen	180
11.10	Dokumentation der Einsätze	180
11.11	Wo hakt es noch beim Winterdienst?	182
12	Kommunikation	185
12.1	Austausch mit der Hausverwaltung und den Eigentümern	185
12.2	Austausch mit den Hausbewohnern	187
12.3	Schilder, Hinweiszeichen und Markierungen	191
13	Erste Hilfe	197
13.1	Die Rettungskette	197
13.2	Erste Hilfe bei Schockzustand	197
13.3	Stabile Seitenlage	198
13.4	Wunden versorgen	198
13.5	Herz-und-Lungen-Wiederbelebung	199
13.6	Erste Hilfe nach einem Sturz	199
13.7	Stromschläge	200
14	Gesetze, die der Hausmeister kennen muss	201
14.1	Verkehrssicherungspflicht	201
14.2	Örtliche Verordnungen	203
14.3	Mietrecht für Hausmeister	204
14.3.1	Besitz und Eigentum	204
14.3.2	Schlüsselfragen	204
14.3.3	Betriebskostenverordnung (BetrKV)	205

14.4	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	206
14.5	Geräte- und Maschinenlärmverordnung (32. BImSchV)	208
14.6	Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)	211
15	Mieterbetreuung	215
15.1	Kleinreparaturen	216
15.2	Schönheitsreparaturen und Malerarbeiten	218
15.3	Leerstandsbetreuung	220
15.4	»Schlüsseldienst«	222
15.5	Wohnungsbesichtigungen	224
15.6	Übergabe und Rückgabe	226
16	Handwerker- und Fremdfirmenmanagement	241
16.1	Handwerkerbetreuung	242
16.2	Koordination der Arbeiten	244
16.3	Die Handwerker der Hausbewohner	244
16.4	Leistungsabnahme	246
16.5	Handwerkernetzwerke	248
	Abkürzungsverzeichnis	253
	Stichwortverzeichnis	255
	Der Autor	259

Verzeichnis der Formulare, Muster und Checklisten

Formular: Vorgespräch	17
Formular: Besichtigung vor Angebot	19
Formular: Werkzeuge, Maschinen, Geräte – Abschreibung	25
Formular: Angebot zu Hausmeisterleistungen	27
Muster: Angebot zu Hausmeisterleistungen	28
Formular: Hausmeister-Service-Vertrag	32
Formular: Leistungsverzeichnis	42
Formular: Arbeitsvertrag für geringfügig Beschäftigte.....	48
Formular: Arbeitskleidung.....	57
Formular: Kontrollblatt zur Überprüfung von Leitern und Tritten	60
Formular: Werkzeuge, Maschinen und Geräte – Inventar	63
Formular: Reinigungsmittel, Streugut und andere Verbrauchsmaterialien.....	65
Formular: Legionellenprüfung	70
Formular: Kontrolle der Beleuchtung.....	73
Checkliste: Gas- und Stromleitungen.....	77
Formular: Notfallplan für die Aufzugsanlage.....	79
Formular: Fahrstuhlkontrolle	81
Formular: Fahrstuhlkontrolle	81
Formular: Technische Begehung.....	84
Formular: Überprüfung der Feuerlöscher.....	95
Formular: Installation von Rauchwarnmeldern	99
Formular: Kontrolle und Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern	100
Formular: Brandschutzkontrolle	102
Übersicht: Was tun, wenn es brennt?	104
Formular: Treppenhausreinigung	107
Formular: Einsatzplanung für die Treppenhausreinigung.....	109
Formular: Reinigungskräfte für die Treppenhausreinigung.....	109
Formular: Aushang zur Treppenreinigung.....	110
Formular: Fenster-, Fassaden- und Dachrinnenreinigung	117
Formular: Reinigung der Außenflächen	119
Formular: Müllabfuhr.....	123
Formular: Wild abgestellter Sperrmüll	129
Muster: Wild abgestellter Sperrmüll.....	130
Formular: Bestandsaufnahme zum Abfallmanagement.....	133
Formular: Fahrräder entrümpeln	135
Formular: Sichtkontrolle am Spielplatz	139

Formular: Verschleißkontrolle am Spielplatz.....	142
Formular: Besondere Vorkommnisse auf dem Spielplatz.....	145
Formular: Austausch von Sand, Holzhackschnitzeln, Rindenmulch und anderen Materialien	148
Formular: Heckenschneiden	153
Formular: Rasenpflege.....	155
Formular: Baumkontrolle	159
Checkliste: Den Garten winterfest machen.....	165
Formular: Inventar an Gartengeräten	167
Checkliste: Vorbereitung für den Winterdienst.....	170
Formular: Schneedepots	171
Formular: Räum- und Streuplan	174
Formular: Einsatzkräfte für den Winterdienst.....	177
Formular: Einsatzplanung für den Winterdienst	179
Formular: Winterdienst.....	181
Formular: Was kann beim Winterdienst besser laufen?	183
Formular: Notizen zu Gesprächen mit der Hausverwaltung.....	186
Muster: Aushang für Mängelanzeigen	188
Muster: Hinweis für die Hausbewohner – Wasser wird abgestellt	192
Muster: Hinweis für die Hausbewohner – Keller muss belüftet werden.....	194
Muster: Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 Abs. 2 BImSchG	209
Muster: Zustimmungserklärung zur Datenverarbeitung.....	213
Muster: Verzeichnis zur Datenverarbeitung	214
Formular: Kleinreparaturen.....	217
Muster: Bestätigung von Reparaturen.....	217
Formular: Schönheitsreparaturen und Malerarbeiten	219
Formular: Leerstandsbetreuung	221
Muster: Erklärung des Mieters zur Schlüsselverwahrung	222
Formular: Verzeichnis der verwahrten Schlüssel	223
Formular: Wohnungsbesichtigung.....	225
Formular: Übergabeprotokoll.....	227
Formular: Rückgabeprotokoll	234
Formular: Handwerkerbetreuung	243
Muster: Abnahmeerklärung.....	247
Formular: Verzeichnis von Handwerkern und Fremdfirmen	249