

Meine Rechte als Hauswartin und Hauswart im Nebenamt

Über die rechtliche Stellung von nebenamtlichen Hauswartinnen und Hauswarten streiten sich die Geister. Manche Vermieter sehen in ihnen einfach MieterInnen, denen gegen Übernahme gewisser Pflichten ein Teil des Mietzinses erlassen wird. Andere wiederum betrachten sie ausschliesslich als ArbeitnehmerInnen mit Dienstwohnung. Für die klassische Hauswartung im Nebenamt ist beides gleich falsch. Diese HauswartInnen sind sowohl MieterInnen als auch ArbeitnehmerInnen. Dieses Merkblatt des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands gibt einen Überblick über die wichtigsten Rechte von Hauswartinnen und Hauswarten im Nebenamt. .

Klare Vertragsregelung

Die Tätigkeit der HauswartInnen ist eine Arbeitsleistung; deshalb sind für diese Tätigkeit die Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechts (Art. 319 ff Obligationenrecht) anwendbar. Auf die Hauswartwohnung treffen dagegen die mietrechtlichen Bestimmungen zu. Es empfiehlt sich, diese beiden Vertragsverhältnisse auseinanderzuhalten und sowohl einen schriftlichen Mietvertrag als auch einen schriftlichen Arbeitsvertrag abzuschliessen. Das vermeidet Unklarheiten.

Pflichtenheft und Inventar

Eine Hauswartin oder ein Hauswart hat ein Interesse daran, dass die zu erledigenden Arbeiten in einem schriftlichen Pflichtenheft genau umschrieben werden. Dadurch erspart man sich Auseinandersetzungen sowohl mit der Vermieterschaft als auch mit unzufriedenen HausbewohnerInnen. Mit einem Pflichtenheft lässt sich zudem vor der Übernahme der Hauswartstelle abschätzen, welcher Arbeitsaufwand damit verbunden ist. Ebenfalls zu empfehlen ist ein schriftliches Inventar, in dem alle übernommenen Werkzeuge, Gerätschaften und Materialien verzeichnet sind.

Lohn

Die Entlohnung des HauswartIn richtet sich nach dem Umfang der zu erledigenden Arbeiten. Angemessen ist ein Netto-Stundenlohn von minimum Fr. 20.— bis Fr. 25.— . Der Lohn ist spätestens auf das Monatsende auf das Bank- oder Postkonto der HauswartIn zu überweisen.

Schadenersatz für Fehler

Auch HauswartInnen sind nicht immer perfekt, auch ihnen können bei der Arbeit Fehler unterlaufen. Etwa:

- Die Räumung von Glatteis unterbleibt, ein Besucher stürzt und fordert Schadenersatz.
- Ein Reinigungsmittel wird falsch dosiert, wodurch sich der Steinboden im Treppenhaus verfärbt.
- Eine Wasserleitung zum Garten wird im Winter nicht entleert, sie friert ein und bricht, beim Auftauen entsteht ein Wasserschaden.
- Das Abschliessen der Gerätekammer wird vergessen, am anderen Morgen fehlt der Rasenmäher.

Die finanziellen Folgen derartiger Missgeschicke hat nicht einfach der Hauswart oder die Hauswartin zu tragen. Solange keine grobe Fahrlässigkeit vor-

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

liegt, muss die Liegenschaftsverwaltung bzw. deren Versicherung für den Schaden aufkommen. Massgebend ist der arbeitsrechtliche Grundsatz, dass das Betriebsrisiko zulasten der Arbeitgeberschaft geht. Für Fehler, die auch gewissenhaften MitarbeiterInnen im Laufe der Jahre einmal unterlaufen können, dürfen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht belangt werden.

Materialkosten

Als ArbeitnehmerIn trägt ein/e HauswartIn grundsätzlich keine Materialkosten. Die erforderlichen Geräte- und Reinigungsmaterialien muss die Liegenschaftsverwaltung anschaffen. Falls diese Aufgabe dem/der HauswartIn übertragen wird, sind die Spesen zu vergüten.

Ferien

Wie alle ArbeitnehmerInnen haben HauswartInnen Anspruch auf mindestens vier Wochen bezahlte Ferien pro Jahr. Dies gilt auch für HauswartInnen im Nebenamt.

- Das bedeutet, dass man als HauswartIn seine Ferienvertretung nicht selbst bezahlen muss. Eine Vertragsklausel, die dies vorsieht, ist unverbindlich.
- Häufig wird vereinbart, dass der/die HauswartIn die Ferienvertretung selbst organisieren müsse. Dies ist grundsätzlich zulässig. Trotzdem muss es in jedem Fall möglich sein, tatsächlich vier Wochen pro Jahr frei zu nehmen. Wenn sich trotz aller Bemühungen keine Vertretung findet, muss eben die Hausverwaltung weitersehen. Als HauswartIn darf man trotzdem in die Ferien fahren. Selbstverständlich ist auch, dass ein Hauswarte paar gemeinsam in die Ferien darf. Niemand kann verlangen, dass entweder der Mann oder die Frau ständig anwesend ist.
- Die Ferien dürfen grundsätzlich nicht mit Geld abgegolten werden. Eine Ausnahme gilt bei unregelmässigen Arbeitseinsätzen. In diesem Fall darf anstelle von bezahlten Ferien ein Zuschlag von mindestens 8,33 Prozent auf dem Bruttolohn ausbezahlt werden.
- Der Ferien-Zuschlag muss im Arbeitsvertrag oder auf der Lohnabrechnung genau ausgeschieden werden, in Prozenten oder Franken. Ansonsten kann man ihn als ArbeitnehmerIn zusätzlich verlangen. Der Vermerk, der Ferienzuschlag sei im Lohn inbegriffen, genügt nicht. Auch wenn ein Ferienzuschlag ausbezahlt wird, muss die Arbeit so eingeteilt werden, dass der/die Betreffende wirklich vier Wochen im Jahr der Arbeit fernbleiben kann.

Sozialbeiträge und Versicherungen

Da der/die HauswartIn in einem Arbeitsverhältnis steht, hat die Arbeitgeberschaft grundsätzlich auch Beiträge an die gesetzlich vorgeschriebenen Sozialversicherungen zu bezahlen. Dies sind:

- AHV, IV, Erwerbsersatzordnung und Arbeitslosenversicherung. Die Beiträge dafür belaufen sich zur Zeit auf insgesamt 13.1 Prozent. Diese dürfen zur Hälfte vom Lohn abgezogen werden.
- die Familienausgleichskasse, welche die Kinderzulage ausrichtet. Die Regelung ist kantonal unterschiedlich. Das Inkasso erfolgt meistens durch die AHV-Ausgleichskasse. Die Beiträge dürfen aber in der ganzen Schweiz nicht vom Lohn abgezogen werden.
- die berufliche Vorsorge (Pensionskasse) ist erst ab einem Jahreseinkommen von Fr. 24'720 (Stand 2001) obligatorisch. Die Beiträge dürfen grundsätzlich zur Hälfte vom Lohn abgezogen

werden. Die Höhe des Beitrags ist je nach Vorsorgeeinrichtung unterschiedlich.

- Die Unfallversicherung ist in jedem Fall obligatorisch. Sie kommt für die Folgen von Berufsunfällen und Berufskrankheiten auf. Wenn jemand mindestens acht Stunden pro Woche für die gleiche Arbeitgeberschaft tätig ist, umfasst sie zwingend auch Nichtberufsunfälle. Vom Lohn abgezogen werden darf höchstens der Prämienanteil für Nichtberufsunfälle. Der Anteil für Berufsunfälle geht voll und ganz zulasten der Arbeitgeberschaft. Unterlässt die Arbeitgeberschaft den Abschluss der vorgeschriebenen Unfallversicherung, erbringt die Ersatzkasse UVG dennoch die gesetzlichen Leistungen. Dafür fordert sie rückwirkend die Prämie für maximal fünf Jahre und einen Verzugszins. Unfälle unversicherter ArbeitnehmerInnen sind der Ersatzkasse UVG zu melden.

Eine Ausnahme von der Versicherungspflicht für Unfall ist im gegenseitigen Einvernehmen möglich, wenn die jährliche Entschädigung weniger als 2'000 Fr. ausmacht. In diesem Fall sind keine Beiträge an AHV, IV, EO und Arbeitslosenversicherung geschuldet.

Krankheit

Wenn sie wegen Krankheit, Schwangerschaft oder Ausübung gesetzlicher Pflichten ihre Arbeit nicht ausüben können, haben HauswartInnen für beschränkte Zeit trotzdem Anspruch auf Lohn. Die Dauer des Lohnanspruchs hängt von der Anstellungsdauer ab. Im ersten Jahr seit Stellenantritt sind es in der ganzen Schweiz drei Wochen. Nachher verlängert sich der Anspruch nach einer kantonal unterschiedlichen Skala. Wenn eine Krankentaggeldversicherung besteht, die mindestens 80 Prozent des Lohns bezahlt und deren Prämien mindestens zur Hälfte die Arbeitgeberschaft übernimmt, entfällt der Anspruch auf Lohnfortzahlung.

Kündigung

Der Kündigung des Arbeitsvertrags folgt meist auch die Kündigung des Mietvertrags oder umgekehrt. Dagegen lässt sich nicht viel einwenden. Trotzdem handelt es sich um die Kündigung zweier verschiedener Vertragsverhältnisse. Einzuhalten sind sowohl die Bestimmungen des Arbeits- als auch des Mietrechts.

Mietverhältnis: Die Kündigung durch die Vermieterschaft hat auf einem amtlich genehmigten Formular zu erfolgen. Ehepartnern ist je ein separates Formular zuzustellen. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens drei Monate. Möglich ist eine Kündigung auf die vertraglich vorgesehenen Termine oder auf die ortsüblichen. In jedem Fall zulässig ist nach einer Kündigung ein Begehren um Mieterstreckung sowie eine Anfechtung der Kündigung wegen Missbräuchlichkeit innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt des Kündigungsschreibens bei der zuständigen Mietschlichtungsbehörde. Dies gilt auch dann, wenn vertraglich vereinbart wurde, dass die Wohnung nur zusammen mit der Hauswartsstelle vermietet wird (sogenannte Dienstwohnung). Eine solche Vertragsklausel vermindert zwar die Erfolgchancen eines Erstreckungsbegehrens oder einer Anfechtung, schliesst diese Rechtsmittel aber nicht aus.

Arbeitsverhältnis: Sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde, beträgt die Kündigungsfrist im ersten Dienstjahr einen Monat, vom zweiten bis und mit dem neunten Dienstjahr zwei Monate und nachher drei Monate. Möglich ist eine kurzfristige Kündigung innert sieben Tagen während der Probezeit. Als Probezeit gilt der erste Monat der Anstellung. Vertraglich kann die Probezeit auf maximal drei Monate verlängert werden.

Die Kündigungsfrist für das Arbeitsverhältnis ist also oft kürzer als diejenige für das Mietverhältnis.

Wie können sich HauswartInnen wehren?

Sowohl die arbeitsrechtlichen als auch die mietrechtlichen Ansprüche von HauswartInnen lassen sich in einem einfachen und kostenlosen Verfahren durchsetzen, für welches ein Anwalt oder eine Anwältin nicht unbedingt nötig ist. Für mietrechtliche Streitigkeiten ist in erster Instanz die Mietschlichtungsbehörde zuständig, für arbeitsrechtliche das Arbeitsgericht. Die Adresse der Mietschlichtungsbehörde erfährt man auf der Gemeindeverwaltung oder unter www.mieterverband.ch -> MietrechtOnline ->Schlichtungsbehörden. Das Arbeitsgericht befindet sich meistens beim nächstgelegenen Amts- oder Bezirksgericht, oder beim Zivilgericht unterer Instanz.

HINWEIS

Vertragsformulare mit Pflichtenheft für Hauswarte/HauswartInnen können Sie beim Schweizerischen Hauseigentümerverband

<http://www.shev.ch> (unter Drucksachen/Formulare)

bestellen.