

Nachbarn und Hausordnung

## Meine Rechte als Hauswart

**Mieter mit Spezialämtyli? Arbeitnehmer mit Dienstwohnung? Die rechtliche Position einer Hauswartin oder Hauswarts ist oft nicht klar. Dieses Merkblatt gibt einen Überblick über die wichtigsten Rechte von Hauswarten im Nebenamt.**

Über die rechtliche Stellung eines nebenamtlichen Hauswarts scheiden sich die Geister. Manche Vermieter sehen in ihnen einfach Mieter, denen gegen Übernahme gewisser Pflichten ein Teil des Mietzinses erlassen wird. Andere wiederum betrachten sie ausschliesslich als Arbeitnehmer mit Dienstwohnung. Für die klassische Hauswartung im Nebenamt ist beides gleich falsch. Diese Hauswarte sind sowohl Mieter als auch Arbeitnehmer.

### Klare Vertragsregelung

Die Tätigkeit der Hauswarte ist eine Arbeitsleistung; deshalb sind für diese Tätigkeit die Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechts (Art. 319 ff OR) 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

Ein Hauswart hat ein Interesse daran, dass die zu erledigenden Arbeiten in einem schriftlichen Pflichtenheft genau umschrieben werden. Dadurch erspart er sich Auseinandersetzungen sowohl mit dem Vermieter als auch mit unzufriedenen Hausbewohnern. 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 Entlöhnung des Hauswarts richtet sich nach dem Umfang der zu erledigenden Arbeiten. Angemessen dürfte ein Netto-Stundenlohn von mindestens Fr. 30.– bis Fr. 35.– sein. Der Lohn ist spätestens auf das Monatsende auf das Bank- oder Postkonto des Hauswarts zu überweisen.

### Schadenersatz für Fehler

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

- Die Räumung von Glatteis unterbleibt, ein Besucher stürzt und fordert Schadenersatz.

#### Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung  
Hilfe bei der Wohnungsabgabe  
Mängelberatung  
Vertretung durch Anwalt

#### Nähere Informationen:

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

Scrollen Sie ganz nach unten  
und wählen Sie Ihren Kanton

#### Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

**0900 900800**

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte

Juristinnen und Juristen

- 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 Gerätekommer wird vergessen, am anderen Morgen fehlt der Rasenmäher.

Die finanziellen Folgen derartiger Missgeschicke hat nicht einfach der Hauswart zu tragen. Solange keine grobe Fahrlässigkeit vorliegt, muss die Liegenschaftsverwaltung bzw. deren Versicherung für den Schaden aufkommen. Massgebend ist der arbeitsrechtliche Grundsatz, dass das Betriebsrisiko zulasten des Arbeitgebers geht. Für Fehler, die auch gewissenhaften Mitarbeitern im Laufe der Jahre einmal unterlaufen können, dürfen Arbeitnehmer nicht belangt werden.

## Materialkosten

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

## Ferien

Wie alle Arbeitnehmer haben Hauswarte Anspruch auf mindestens vier Wochen bezahlte Ferien pro Jahr. Dies gilt auch im Nebenamt.

- Das bedeutet, dass der Hauswart seine Ferienvertretung nicht selbst bezahlen muss. Eine Vertragsklausel, die dies vorsieht, ist unverbindlich.
- Häufig wird vereinbart, dass der Hauswart 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. Der Hauswart darf trotzdem in die Ferien fahren. Selbstverständlich ist auch, dass ein Hauswarte paar gemeinsam in die Ferien reisen 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% auf dem Bruttolohn ausbezahlt werden.
- Der Ferien-Zuschlag muss im Arbeitsvertrag oder auf der Lohnabrechnung genau ausgeschieden werden, in Prozenten oder Franken. Ansonsten kann ihn der Arbeitnehmer 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 Betreffende wirklich vier Wochen im Jahr der Arbeit fernbleiben kann.

## Sozialbeiträge und Versicherungen

Da der Hauswart in einem Arbeitsverhältnis steht, hat der Arbeitgeber grundsätzlich auch Beiträge an die gesetzlich vorgeschriebenen Sozialversicherungen zu bezahlen. Ausführliche Informationen darüber finden sich auf [www.ahv-iv.ch](http://www.ahv-iv.ch).

## Krankheit

Wenn sie wegen Krankheit, Schwangerschaft oder Ausübung gesetzlicher Pflichten ihre Arbeit nicht ausüben können, haben Hauswarte 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 der Arbeitgeber übernimmt, entfällt der Anspruch auf Lohnfortzahlung.

## Kündigung

Bei nebenamtlichen Hauswarten, die im betreffenden Haus wohnen, kann das Mietverhältnis grundsätzlich weiterbestehen, wenn das Arbeitsverhältnis gekündigt wird. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn zwei separate Verträge bestehen, ein Mietvertrag und ein Hauswartungsvertrag. Allerdings ist es für beide Seiten auch dann möglich, den Mietvertrag zu kündigen, wenn der Arbeitsvertrag gekündigt wurde, und umgekehrt. Der Hauswart kann die Kündigung des Mietverhältnisses in diesem Fall aber anfechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.

Gibt es nur einen einzigen Vertrag, der sowohl das Mietverhältnis als auch die Hauswartung regelt, ist die Rechtslage nicht ganz klar. Nach vorherrschender Auffassung sind dann die Kündigungsbestimmungen des überwiegenden Vertragselements zu berücksichtigen. Macht der Mietzins mehr aus als der Hauswartzins, müsste der Vermieter also die mietrechtlichen Kündigungsvorschriften beachten. Das heisst, er müsste auf einem amtlichen Formular kündigen und der Hauswart hätte ein Anfechtungs- und Erstreckungsrecht. Ist der Lohn hingegen höher als der Mietzins, wäre das Arbeitsrecht massgebend. Der Hauswart könnte durch eine Anfechtung der Kündigung höchstens eine Entschädigung herausholen, die Kündigung könnte aber nicht aufgehoben werden und eine Mieterstreckung wäre nicht möglich. Ganz unbestritten ist das aber nicht. In der Fachliteratur begegnet man zum Teil auch der Meinung, selbst bei Überwiegen des arbeitsrechtlichen Vertragselements seien auf jeden Fall die mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen einzuhalten.

Ein vorsichtiger Vermieter bzw. Arbeitgeber wird also sowohl eine arbeitsrechtliche als auch eine mietrechtliche Kündigung aussprechen, wenn er das Miet- und Arbeitsverhältnis mit einem Hauswart beenden will. Und der betroffene Hauswart kann in jedem Fall versuchen, die Kündigung der Wohnung anzufechten und/oder eine Mieterstreckung zu erlangen.

Zu beachten ist, dass die mietrechtliche Kündigungsfrist in jedem Fall mindestens drei Monate ausmacht. Im Arbeitsrecht hängt die Kündigungsfrist hingegen von der Anstellungsdauer ab. Sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde, beträgt sie im ersten Dienstjahr einen Monat, vom zweiten bis und mit dem neunten Dienstjahr zwei Monate und nachher drei Monate. Die Kündigungsfrist für das Arbeitsverhältnis ist also oft kürzer als diejenige für das Mietverhältnis.

### **Wie können sich Hauswarte wehren?**

Sowohl die arbeitsrechtlichen als auch die mietrechtlichen Ansprüche von Hauswarten 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.

*(März 2015)*