

Hausmeisterdienstvertrag

zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG _____

vertreten durch den Verwalter _____

– nachstehend Arbeitgeber genannt –

und _____

– nachstehend Arbeitnehmer genannt –

wird folgender Arbeitsvertrag geschlossen:

§ 1 Tätigkeit

Ab _____ wird Herr/Frau _____ als hauptberuflicher Hausmeister/als hauptberufliche Hausmeisterin eingestellt.

Der/die Hausmeister/-in wird seine/ihre ganze Arbeitskraft in den Dienst der WEG stellen, sich voll für deren Interessen einsetzen und seine/ihre Pflichten gewissenhaft und zuverlässig erfüllen.

Aufträge und Weisungen des Hausverwalters, die im Auftrag der WEG erteilt werden, hat er/sie zu befolgen; er/sie hat alles zu vermeiden, was den Ruf der Eigentümergeinschaft und des Verwalters beeinträchtigen könnte. Sein/ihr Verhalten soll stets korrekt, unparteiisch, aber bestimmt sein. Sauberkeit, Pünktlichkeit und Fleiß werden als selbstverständlich erachtet.

§ 2 Probezeit

Die ersten sechs Monate gelten als Probezeit. Innerhalb dieser kann das Arbeitsverhältnis jederzeit von beiden Vertragspartnern mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

§ 3 Verpflichtungen

Anordnungen, Anweisungen und Aufträge aller Art – soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen – kann der/die Hausmeister/-in nur vom Verwalter – in Ausnahmefällen auch vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden – entgegennehmen. Letzteres bezieht sich auf Notsituationen oder Abstimmungen zwischen dem Verwalter und dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden.

Der/die Hausmeister/-in darf keine Verbindlichkeiten für die WEG, den Verwalter oder für einzelne Wohnungseigentümer eingehen, ohne hierzu ausdrücklich ermächtigt zu sein. Ausgenommen ist die Beschaffung von Kleinmaterial im Rahmen der Hausmeisterkasse, über die vierteljährlich abzurechnen ist, wenn der Bestand ergänzt werden muss; spätestens jedoch zum 20. Dezember eines jeden Jahres.

Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt normalerweise 40 Stunden.

Der/die Hausmeister/-in ist verpflichtet, über die Normalarbeitszeit hinaus anfallende Mehrarbeit zu leisten. Überstunden sind durch Freizeit auszugleichen.

§ 4 Geheimhaltung

Der/die Hausmeister/-in verpflichtet sich, sowohl während als auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses über alle internen Angelegenheiten und Vorgänge der WEG, die ihm/ihr zur Kenntnis gelangen, jederzeit Stillschweigen zu bewahren.

Unterlagen, Geräte und Materialien aller Art sind ordnungsgemäß aufzubewahren und zu pflegen. Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses hat die vollständige Rückgabe anhand der Bestandsliste zu erfolgen.

§ 5 Bezüge

Als Vergütung für seine/ihre Tätigkeit erhält der/die Hausmeister/-in monatlich _____ Euro.

Die Bezüge werden nach dem Tarif der HBV im Bereich der Wohnungswirtschaft angepasst.

Der Arbeitgeber zahlt dem Arbeitnehmer ein Urlaubsgeld und ein Weihnachtsgeld lt. HBV im Bereich der Wohnungswirtschaft (zurzeit 100 % Urlaubsgeld und ein 13. Monatsgehalt Weihnachtsgeld).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des jeweils gültigen Manteltarifvertrags der HBV für die gewerblichen Arbeitnehmer im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Auf Sondervergütungen oder über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgende regelmäßige Auszahlungen besteht kein klagbarer Rechtsanspruch.

Die Beiträge zu

– Sozialversicherungen,

- Lohnsteuer,
- Kirchensteuer und
- Berufsgenossenschaft

regeln sich nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Über diese Bezüge hat der/die Hausmeister/-in gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.

Die Übernahme jeglicher auf Erwerb gerichteten Nebentätigkeiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der WEG bzw. des Verwalters. Hierunter fällt insbesondere das Betreiben eines Geschäfts bzw. die Beteiligung daran oder die Tätigkeit gegen Entgelt für Dritte – auch in Einzelfällen.

Verstöße dagegen können zur fristlosen Kündigung führen und ggf. Schadensersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft zur Folge haben.

§ 6 Urlaub

Nach einer Beschäftigungsdauer von mindestens sechs Monaten im Jahr hat der/die Hausmeister/-in Anspruch auf einen vollen Jahresurlaub von 30 Arbeitstagen. Sonst besteht nur ein anteiliger Urlaub. Arbeitstage sind alle Werktage außer Samstage.

Der Zeitraum des Urlaubs ist in Absprache mit dem Verwalter unter Berücksichtigung arbeitstechnischer Erfordernisse und der persönlichen Notwendigkeit festzulegen.

Dem Verwalter ist der voraussichtliche Urlaubstermin mindestens zehn Wochen vor Antritt mitzuteilen.

Auf jeden Fall ist eine reibungslose Fortführung der hausmeisterlichen Tätigkeit zu gewährleisten. Der Arbeitgeber sorgt in freier Absprache mit dem/der Hausmeister/-in für einen Vertreter, der zeitgerecht mit den während des Urlaubs anfallenden Arbeiten vertraut zu machen ist.

§ 7 Krankheit

Bei Arbeitsunfähigkeit ist dies mit Begründung auf schnellstmöglichem Weg dem Verwalter mitzuteilen. Bei längerer Dauer von Krankheit ist der Verwaltung innerhalb von drei Tagen ein ärztliches Attest vorzulegen. Die Fortzahlung der Bezüge richtet sich nach den jeweils geltenden Gesetzen (zurzeit 100 %).

§ 8 Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird unbefristet geschlossen. Es gelten die Kündigungsfristen des jeweils gültigen Manteltarifvertrags der HBV für die gewerblichen Arbeitnehmer im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Für das Arbeitsverhältnis gelten ergänzend die Bestimmungen der allgemeinen Anweisungen für die Tätigkeit des Hausmeisters/der Hausmeisterin.

Soweit in diesem Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Es wird versichert, dass die Angaben im Personalbogen der Wahrheit entsprechen. Änderungen der persönlichen Verhältnisse, die für das Arbeitsverhältnis von Bedeutung sein können, sind dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Dazu zählen insbesondere:

- Einleitung eines Ermittlungsverfahrens wegen einer Strafsache
- Veränderungen, die die Arbeitsfähigkeit beeinflussen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags haben nur Rechtsgültigkeit, wenn sie schriftlich von beiden Vertragspartnern vereinbart wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Die für den Kläger zuständigen Gerichte.

Ort _____ Datum _____

für die WEG Arbeitnehmer: _____

Arbeitgeber: _____