

Arbeitsvertrag für Hausmeister

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

«HNummer» «HBezeichnung», «HStrasse», «HPLZ Ort»

vertreten durch den Verwalter «VerwName» «VerwZusatz», «VerwStraße», «VerwPLZ Ort»
(nachfolgend WEG genannt)

und

Frau/Herrn «HausmName» «HausmZusatz», «HausmStraße» «HausmPLZ Ort»
(nachfolgend "Hausmeister" genannt)

wird folgender **Anstellungsvertrag** geschlossen:

§ 1 Beginn des Anstellungsverhältnisses/Tätigkeit

Der Hausmeister wird mit Wirkung vom 01.01.2007 für die Wohnungseigentumsanlage

«HNummer» «HBezeichnung», «HStrasse», «HPLZ Ort» _____ eingestellt.

Der Aufgabenbereich umfasst sämtliche Tätigkeiten, die gewöhnlich von einem Hausmeister einer Wohnungseigentumsanlage für das Gemeinschaftseigentum auszuführen sind, insbesondere auch

- die Erledigung der Korrespondenz mit der WEG-Verwaltung bezüglich allgemeiner Angelegenheiten, der Hausordnung sowie Instandhaltungsmaßnahmen
- Sorge für die Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung und Sauberkeit innerhalb der Anlage
- die Überwachung des/der Aufzüge
- ständige Kontrolle der Funktion
- Kontrolle des Wartungsdienstes
- Veranlassung der Beseitigung von Störungen und Meldung an den Verwalter

Heizungsanlage

- Kontrolle der Anlage nach Vorgabe der Hersteller-/Lieferfirma
- Bei Ölheizungsanlagen: Überwachung des vorhandenen Ölvorrats mit rechtzeitiger Mitteilung an den Verwalter über notwendige Nachlieferung.
- Kontrolle der Kundendienstfirma
- Überwachen der Anlieferung von Heizöl
- Schadensmeldung an die Wartungsfirma und den Verwalter.
- Instandhaltung und Instandsetzung
- Pflege und Reparatur der Arbeitsmaschinen und Geräte
- Alle Maßnahmen, die zur Abwendung oder Beseitigung einer unmittelbaren Gefahr oder eines Schadens für oder am Gemeinschaftseigentum notwendig und erforderlich sind mit sofortiger Meldung an den Verwalter
- Kontrolle der Tiefgarage, insbesondere der Funktionsfähigkeit der Einfahrtstore, der Belüftungsanlage und der Beleuchtung
- Reinigung der Zugangsflächen zu den einzelnen Stellplätzen bei Bedarf
- Reinigung sämtlicher Abläufe im Gemeinschaftsbereich

Außenanlage

- Pflege der gesamten Außenanlage (Rasen, Anpflanzungen, Gehwege, Hauszugangswege)
- Erfüllung der Räum- und Streuverpflichtungen entsprechend den örtlichen Vorschriften

Müllcontainer

- Bereitstellung der Müllcontainer zur Müllabfuhr
- Organisation der Sperrmüllabfuhr
- Säubern der Containerstandplätze bei Bedarf

Der Hausmeister verpflichtet sich, im Bedarfsfall auch andere ihm zumutbare Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Wohnanlage zu übernehmen.

Die Hausreinigung wird durch eine Reinigungsfirma durchgeführt.

§ 2 Probezeit/Kündigungsfrist

Es wird eine Probezeit von _____ Monaten vereinbart. Während dieser können beide Parteien den Vertrag mit einer Frist von _____ Wochen zum Monatsende kündigen.

Nach Ablauf der Probezeit ist eine Kündigung mit einer Frist von _____ Wochen/Monaten zum _____ zulässig.

Verlängert sich die Kündigungsfrist für die WEG aus gesetzlichen Gründen, gilt diese Verlängerung auch für den Hausmeister.

Das Anstellungsverhältnis endet mit Ablauf des Monats, in dem der Arbeitnehmer das _____ Lebensjahr vollendet. Einer vorherigen Kündigung bedarf es nicht. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3 Vergütung

Die monatliche Bruttovergütung beträgt während der Probezeit _____ Euro, nach Ablauf der Probezeit _____ Euro. Es erfolgt bargeldlose Zahlung der Vergütung durch die WEG auf das vom Hausmeister zu benennende Konto.

Zusätzliches Urlaubs- oder Weihnachtsgeld wird von der WEG nicht geschuldet.

Sollten derartige Sondervergütungen zukünftig gezahlt werden, erfolgen sie in jedem Einzelfall freiwillig und ohne dass hieraus ein Rechtsanspruch für die Zukunft begründet würde.

§ 4 Arbeitszeit/Überstunden

Die Arbeitszeit beträgt derzeit wöchentlich _____ Stunden.

Im Regelfall soll der Hausmeister sich

von _____ bis _____ und von _____ bis _____ täglich in der Anlage bzw. im Hausmeisterbüro aufhalten.

Am _____ -tag hat der Hausmeister außerdem abends in der Zeit zwischen _____ und _____ im Hausmeisterbüro anwesend zu sein.

Soweit die Belange der WEG es erforderlich machen, kann die Verwaltung Überstunden anordnen.

Bis zu 5 Überstunden pro Monat sind mit der Vergütung nach § 3 abgegolten. Darüber hinausgehende Überstunden

werden grundsätzlich mit einem Überstundenzuschlag von _____ % vergütet.

§ 5 Urlaub

Der Hausmeister erhält _____ Tage Urlaub pro Kalenderjahr.

Der Zeitpunkt des Urlaubs ist, insbesondere im Hinblick auf die notwendige Vertretungsregelung, rechtzeitig mit der WEG-Verwaltung abzustimmen.

§ 6 Nebentätigkeit/Provisionen

Während der Dauer des Beschäftigungsverhältnisses ist dem Hausmeister jede Nebenbeschäftigung untersagt, die seine Arbeitsleistung oder die Interessen der WEG in sonstiger Weise beeinträchtigen kann.

Beabsichtigt der Hausmeister eine Nebentätigkeit aufzunehmen, so ist er vorher verpflichtet, die WEG-Verwaltung zu informieren.

Der Hausmeister verpflichtet sich, keine Provisionen für die Vermittlung von Wohnungen, Versicherungsverträgen, Werkverträgen o. ä. anzunehmen.

§ 7 Arbeitsverhinderung

Im Fall einer Arbeitsverhinderung infolge Krankheit oder aus sonstigen Gründen hat der Hausmeister umgehend die WEG-Verwaltung zu informieren. Bei Arbeitsunfähigkeit infolge Erkrankung ist der Verwaltung spätestens am 3. Tag eine ärztliche Bescheinigung vorzulegen, aus der sich die voraussichtliche Dauer der Arbeitsunfähigkeit ergibt.

§ 8 Verschwiegenheitspflicht

Der Hausmeister verpflichtet sich, über alle Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die ihm anlässlich oder gelegentlich seiner Tätigkeit für die Wohnungseigentümer zur Kenntnis kommen, auch nach seinem Ausscheiden Stillschweigen zu bewahren. Alle Unterlagen der WEG sind bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses einschließlich etwa angefertigter Kopien an die Verwaltung herauszugeben.

§ 9 Ausschlußklausel

Alle Ansprüche aus dem Anstellungsverhältnis müssen innerhalb von drei Monaten nach Zugang der letzten Gehaltsabrechnung geltend gemacht werden, andernfalls sind sie verjährt.

§ 10 Nebenabreden

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Diese Vereinbarung kann weder mündlich noch stillschweigend aufgehoben oder außer Kraft gesetzt werden. Sollten einzelne der vorstehenden Vertragsbestimmungen unwirksam sein, wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Hausmeister

WEG-Verwaltung