

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 73 (1998)  
**Heft:** 10  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Diese Seite wird betreut  
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr  
oder über Internet: [www.svw.ch](http://www.svw.ch)

# Recht

## Die Wohnung des Hauswartes

### Was ist eine Dienstwohnung?

Eine Dienstwohnung ist eine Wohnung, die der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer zur Verfügung stellt, also beispielsweise die Wohnung, in der die Hauswartin einer Genossenschaftssiedlung wohnt.

Im heute geltenden Gesetz ist der Begriff der Dienstwohnung nicht mehr zu finden, während im früheren Recht nach der Kündigung einer Dienstwohnung die Erstreckung ausgeschlossen war. Aber auch heute ist es unerlässlich, dass der Arbeitgeber Eigentümer der Dienstwohnung ist. Eine vom Arbeitgeber zugemietete Wohnung kann somit nie eine Dienstwohnung sein. Zusätzlich wird heute in Lehre und Rechtsprechung jedoch zwischen einer echten und einer unechten Dienstwohnung unterschieden.

Für eine echte Dienstwohnung muss noch eine funktionale Verknüpfung von Arbeitsleistung und Wohnung bestehen. Der Arbeitnehmer muss seine arbeitsvertraglichen Pflichten nur genau aus dieser Wohnung heraus erfüllen können, weil sich darin besondere Einrichtungen befinden, beispielsweise die Steuerungsanlage der Heizung, Bildschirme zur Videoüberwachung oder ein direkter Zugang zur Werkstatt. Eine gewöhnliche Genossenschaftswohnung, in der seit Jahren – oder Jahrzehnten – der Hauswart wohnt, ist somit keine echte Dienstwohnung, sondern eine sogenannte unechte Dienstwohnung, das heisst eine ganz gewöhnliche Wohnung, die lediglich dem Hauswart zugeteilt ist.

Viele Bestimmungen des Mietrechtes gelten in gleicher Weise für echte und unechte Dienstwohnungen: So hat die Hauswartin als Mieterin beispielsweise Anspruch darauf, dass die Genossenschaft die Wohnung in gutem Zustand erhält. Der Hauswart hat die Wohnung sorgfältig zu behandeln und auf die Mitmieter Rücksicht zu nehmen.

Unterschiede bestehen bei der Kündigung, bei der Erstreckung und beim vorzeitigen Auszug.

### Die unechte Dienstwohnung untersteht voll dem Mietrecht

Dies bedeutet, dass die Wohnung mit dem Formular gekündigt werden muss. Ist der Hauswart verheiratet, muss die Kündigung mit separatem Formular auch seiner Frau zugestellt werden. Es müssen die mietvertraglichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine eingehalten werden. Da der Arbeitsvertrag in der Regel auf das Ende jeden Monats aufgelöst werden kann, sieht die sorgfältige Genossenschaft im Mietvertrag als Kündigungstermine ebenfalls das Ende jeden Monats vor. Hingegen kann die dreimonatige Kündigungsfrist beim Mietvertrag nicht unterschritten werden, während es auch bei längerer Dauer des Arbeitsvertrages zulässig ist, schriftlich eine Kündigungsfrist von bloss einem Monat zu vereinbaren. Der Hauswart kann als Mieter einer unechten Dienstwohnung Erstreckung verlangen, und der Richter wird beim Entscheid, ob er diese gewährt oder nicht, den Umstand, dass es sich um eine solche unechte Dienstwohnung handelt, nicht oder nur untergeordnet berücksichtigen. Kündigt die Hauswartin die Wohnung ausserterminlich, darf wohl nicht verlangt werden, dass eine von ihr vorgeschlagene Nachmieterin auch die Hauswartung übernimmt.

### Besonderheiten bei der echten Dienstwohnung

Bei der echten Dienstwohnung genügt nach dem wohl überwiegenden Teil von Lehre und Rechtsprechung die Kündigung des Arbeitsverhältnisses, um auch den Mietvertrag aufzulösen. So hat das Bundesgericht bei der dem Verwalter eines Altersheimes zur Verfügung gestellten Wohnung die blossige Kündigung des Arbeitsvertrages gelten

lassen. Jene Wohnung war dem Verwalter erst nach Ablauf der arbeitsvertraglichen Probezeit zur Verfügung gestellt worden, und auf die Unterzeichnung eines separaten Mietvertrages wurde verzichtet. Stattdessen war die Benützung der Wohnung lediglich in einem Passus des Arbeitsvertrages geregelt. Der «Mietzins» umfasste zusätzliche Leistungen wie Haushalthilfe und Bügelservice. Weiter war im Vertrag ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass der Verwalter die Wohnung spätestens bei seiner Pensionierung wieder verlassen muss. Es empfiehlt sich deshalb, wo dem Hauswart eine echte Dienstwohnung überlassen wird, wie im geschilderten Fall vorzugehen, also die Überlassung der Wohnung nur in einem Passus des Arbeitsvertrages zu regeln, die Wohnung erst nach Ablauf der Probezeit zur Verfügung zu stellen und ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um eine echte Dienstwohnung handelt und die Wohnung bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses, spätestens aber mit der Pensionierung verlassen werden muss.

Verlangt der Hauswart Erstreckung für seine echte Dienstwohnung, sind seine Erfolgsaussichten gering, da das Gericht die Interessen der Genossenschaft, die Dienstwohnung zu nutzen, höher bewerten wird als allfällige dem ausziehenden Hauswart entstehende Inkonvenienzen. Übrigens kann der Hauswart, der seinen Arbeits- und damit auch seinen Mietvertrag kündigt, nur einen Nachmieter stellen, der bereit und geeignet ist, die Hauswartung zu übernehmen.

Es bleibt anzumerken, dass gewisse Autoren auch bei der echten Dienstwohnung die Einhaltung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen verlangen, das heisst die Kündigung per Formular, die Kündigung an den Ehegatten und die Einhaltung der mietrechtlichen Fristen und Termine. ➤

# Service à la carte

Küchen Express – weil Küchen  
in die Jahre kommen.

Der individuelle Full-Service.  
Einer für alles.

## Service

Für kleine und grosse  
Unterhaltsarbeiten.

## Renovation

Von der Teilrenovation  
bis zum Totalumbau.

## Austausch

Alle Küchen- und  
Haushaltgeräte.

Alle bekannten Marken.

**Gratis Direkt-Nummer:  
0800 80 20 21**

**KÜCHEN  
EXPRESS**

**Service • Renovation  
Apparate-Austausch**

Der Küchen Express ist eine Dienstleistung  
der Sanitas Troesch-Gruppe.

### Der nebenamtliche Hauswart

Einige Genossenschaften schwören darauf, die Hauswartung einer Mieterin oder einem Mieter, also einem Genossenschaftsmitglied, im Nebenamt zu überlassen. Auch hier muss unterschieden werden, ob eine echte oder eine unechte Dienstwohnung vorliegt. Weist die Wohnung spezielle Einrichtungen auf, kann auf das oben zur echten Dienstwohnung Gesagte verwiesen werden.

In der Regel bestehen aber zwischen der Genossenschaft und nebenamtlichen Hauswartinnen und Hauswarten zwei Verträge: ein Arbeits- und ein Mietvertrag, selbst wenn der eine oder der andere Vertrag nicht schriftlich abgeschlossen wurde. Hauswart und Genossenschaft können den Arbeitsvertrag nach dessen Bestimmungen auflösen, ohne dass dies einen Einfluss auf den Mietvertrag hätte. Der Mietvertrag kann hingegen nur beim Vorliegen wichtiger Gründe aufgelöst werden, so beispielsweise wenn sich der Hauswart Verfehlungen gegenüber anderen Mieterinnen und Mietern zukommen lässt, die nach Art. 257f OR einen Kündigungsgrund bilden; zusätzlich muss ein Ausschluss aus der Genossenschaft erfolgen.

### Der vollamtliche Hauswart

Einem vollamtlichen Hauswart mag eher eine echte Dienstwohnung zur Verfügung gestellt worden sein. Liegt eine solche vor, genügt an sich die arbeitsvertragliche Kündigung, und es gilt das oben Gesagte. In der Regel wird aber auch der vollamtliche Hauswart einer Genossenschaft in einer unechten Dienstwohnung wohnen, und damit bestehen zwischen ihm und der Genossenschaft – wie beim nebenamtlichen Hauswart – zwei Vertragsverhältnisse, ein Miet- und ein Arbeitsvertrag, die je nach ihren eigenen Regeln aufzulösen sind.

Es empfiehlt sich, einen neuen vollamtlichen Hauswart nicht von Anfang an als Mitglied in die Genossenschaft aufzunehmen. Zeigt sich nämlich, dass er nicht die von der Genossenschaft gewünschte Leistung erbringt und muss das Arbeitsverhältnis aufgelöst werden, bleibt für die Genossenschaft ein frustriertes Mitglied zurück, da der Mietvertrag in der Regel durch die Genossenschaft nicht aufgelöst werden kann, weil die ungenügende Arbeitsleistung kein Grund für einen Ausschluss aus der Genossenschaft bildet und mietrechtlich bedeutungslos ist. ■