

Bundesministerium für Arbeit,
Soziales und Konsumentenschutz

Stubenring 1
1010 Wien

Wien, am 16. Juni 2010

Stellungnahme Entwurf des Hausbesorger/innengesetz 2011 - HBG

BMASK-462.212/0012-VII/7/2010

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Verband der Immobilitreuhänder (ÖVI) erlaubt sich, zum Entwurf des Hausbesorger/innengesetzes 2011 – HBG, mit dem auch das Arbeitszeitgesetz und das Arbeitsruhegesetz geändert werden sollen, innerhalb offener Frist folgende Stellungnahme abzugeben:

Vorweg möchten wir auf die Entstehungsgeschichte dieses Entwurfes eingehen: Vor mittlerweile zehn Jahren wurde das „alte“ Hausbesorgergesetz aus einer Reihe von triftigen und nachvollziehbaren Gründen für die Neubegründung von Dienstverhältnissen außer Kraft gesetzt. Wenn jetzt im Vorfeld zu den Wiener Landtagswahlen eine darauf Bezug nehmende Volksbefragung durchgeführt wurde, sei es zumindest gestattet, von einer Anlassgesetzgebung zu sprechen, die in keinster Weise sachlich begründet ist. Wie der vorliegende Entwurf zeigt, können die arbeitsrechtlichen Kernprobleme auch nicht durch ein neues Spezialgesetz gelöst werden.

Der ÖVI spricht sich deutlich gegen die Umsetzung des vorliegenden Entwurfs aus. Der vorliegende Entwurf ist unbestimmt bzw. unvollständig, unklar und teilweise widersprüchlich, was nachfolgend im Detail aufgezeigt werden soll:

Österreichischer Verband der Immobilitreuhänder ÖVI

UID-Nr. ATU37532602, DVR: 0814512, ZVR-Zahl: 392129006

Gerichtsstand: Handelsgericht Wien

Bankverbindungen: Bank Austria Creditanstalt AG, Wien, Kto. Nr. 660 166 505

Erste Bank der österr. Sparkassen AG, Wien, Kto. Nr. 302-43793



Europäischer
Maklerverband



Europäischer
Bauträgerverband

Zu § 1 Abs 1

Bereits die **Definition des Anwendungsbereichs** wirft Fragen auf. Sind schlichte Miteigentumsgemeinschaften oder Eigentümer sogenannter „gemischter Häuser“, Personen- und Kapitalgesellschaften vom Geltungsbereich ausgenommen? Könnte nicht auch eine Hausverwaltung Dienstgeber eines Hausbesorgers sein?

Zu § 1 Abs 2 Z 1:

Vom Anwendungsbereich sollten zusätzlich auch alle Liegenschaften ausgenommen werden, die ausschließlich Räume umfassen, die zu geschäftlichen Zwecken vermietet sind, so auch Bürohäuser, da die dort ausgeübten Tätigkeiten nicht zwangsläufig der Gewerbeordnung unterliegen müssen. Die Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes sind in diesen Gebäudesegmenten unpassend.

Zu § 3 Abs 1 Z 1:

Warum ist die Reinigung und Bestreuung des Gehsteiges ausdrücklich erwähnt, nicht jedoch die Schneeräumung? Es ist davon auszugehen, dass die Reinigung des Gehsteiges etwa von Laub oder sonstigen Verunreinigungen ganzjährig zu leisten ist.

Zu § 3 Abs 2:

Aus dem Gesetzestext sollte klar hervorgehen, dass eine **rechtswirksame Übertragung von Pflichten gem. § 93 Abs 1- 3 StVO auf einen Hausbesorger, der nur als unselbständiger Arbeitnehmer für seinen Arbeitgeber tätig wird, erfolgen kann**. Wie verhält es sich mit den Rechtsfolgen im Fall, dass der Hausbesorger am Samstag erkrankt und eine Meldung an den Eigentümer/die Verwaltung mangels Anwesenheit derselben nicht möglich ist? Vorkehrungen dafür, dass der Dienstnehmer im Fall der Übernahme von Pflichten gem. § 4 Abs 4 selbst für eine Vertretung zu sorgen hat, sind im vorliegenden Entwurf nicht enthalten. Zu befürchten ist, dass infolge der fehlenden Vertretungsregelungen und ungelösten Haftungsfolgen diese letztlich beim Arbeitgeber verbleibt und damit eine Übertragung der Schneeräumungsverpflichtung an einen Hausbesorger in der Praxis nicht erfolgen kann.

Zu § 3 Abs 3:

Dass die **Aufgaben der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers in einem Arbeitsvertrag schriftlich** festzuhalten sind und damit auch nur jene Tätigkeiten erfüllt werden müssen, stellt **eine unbegründete Abweichung zu sonstigen Dienstverhältnissen** dar, bei denen keine schriftliche Vereinbarung der zu erfüllenden Aufgaben erforderlich ist.

Zu § 4 Abs 4:

Die in § 4 Abs 4 genannte „**Beseitigung von offensichtlichen Gefahren**“ findet keine Deckung in den in § 3 genannten Hausbesorgungsarbeiten. **Sie wird dem Hausbesorger vielfach auch nicht zumutbar sein** und das Einschreiten von technischen Fachkräften erfordern. Wodurch sich „ekelerregende“ von „besonders ekelerregenden“ Verschmutzungen unterscheiden bzw. was unter „Gefahren“ und „offensichtlichen Gefahren“ zu verstehen ist, bleibt offen.

Zu § 6:

Den **Anforderungen an die Qualifikation als Hausbesorgerdienstwohnung** (de facto eine Wohnung der Ausstattungskategorie A) wird **insbesondere im Altbaubestand kaum entsprochen werden können**. Wohnungen ohne Vorraum oder mit WC außerhalb des Wohnungsverbandes oder mit einer Duschgelegenheit in der Küche scheiden daher prinzipiell als Dienstwohnungen aus. Vollends ausreichend wäre, dass eine Dienstwohnung den Brauchbarkeitserfordernissen entspricht.

Zu § 6 Abs 2:

Für die Berechnung des Entgelts für einen 35 m² übersteigenden Teil der Dienstwohnung ist bezugnehmend auf § 20 Abs 1 Z 1 lit b nur der Richtwert ohne Zuschläge heranzuziehen. Dies wird für den Arbeitgeber kaum Anregungen bieten, größere als den Mindestanforderungen entsprechende Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese Mietzinsbeschränkungen würden damit über die Beschränkungen des MRG hinausgehen. Die Differenz zwischen dem Richtwert und Richtwert mit Zuschlägen ist unter Umständen für die Entlohnung und Besteuerung zu berücksichtigen. Darüber hinaus stellt sich die zentrale Frage, in welcher Form die Zurverfügungstellung einer Dienstwohnung bei der Bemessung des angemessenen Entgelts angerechnet werden soll.

Hinsichtlich der Erhaltungspflicht innerhalb der Dienstwohnung handelt es sich um eine entbehrliche Zusatzleistung des Vermieters. Offen ist auch, wer diese Kosten zu tragen hat. Nach der derzeitigen Rechtslage sind diese im Rahmen der §§ 21-24 MRG nicht als Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar.

Zu § 6 Abs 4:

Auch Anforderungen, **dass Hausbesorgern ohne Dienstwohnung oder Mietwohnung im selben Haus** oder einem nahegelegenen Haus eine **versperrbare Räumlichkeit** mit Kasten zum Umkleiden zur Verfügung zu stellen und der Zugang zu einem versperrbaren WC und einer Waschgelegenheit zu ermöglichen ist, werden in Althäusern häufig nicht zu erfüllen sein. Auch ist nicht definiert, was nahegelegenen ist: 100 m, 500 m oder fußläufig erreichbar innerhalb einer Viertelstunde?

Zu § 11:

Die **Kündigungsfristen sollten mit den Räumungsfristen** abgeglichen werden. Unzumutbar sind Fristen von drei (bei Kündigung durch den Hausbesorger) oder sechs Monaten (bei Kündigung durch Arbeitgeber/Arbeitgeberin), da sie die Neuaufnahme eines Hausbesorgers empfindlich behindern und somit grobnachteilig für die Hausbewohner sind. Die Folge solcher Fristen wäre, dass für die Zwischenzeit eine Hausreinigungsfirma beschäftigt werden müsste. Darüber hinaus ist eine derart lange Überlassung der Dienstwohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses für den Arbeitgeber auch insofern unzumutbar, da für diese Zeit trotz Nichterbringung der Arbeitsleistung keine Verpflichtung zur Zahlung eines marktgerechten Benützungsentgelts vorgesehen ist. Gleiches gilt für das Entgelt einer angemessenen Ersatzwohnung.

Zu § 12:

Klarzustellen wäre eine Einschränkung der Verschwiegenheitspflicht, dass der Hausbesorger dem Vermieter wichtige Tatsachen über Benützung der Wohnungen, Untervermietungen, vertragswidrige Handlungen etc. mitteilen können darf, ohne eine Pflichtverletzung zu begehen.

Zu § 13

Deutlich überbordend und im Widerspruch zu § 39 AngG erweisen sich die **abweichenden Regelungen über die Ausstellung des Dienstzeugnisses**, die den Hauseigentümer zur Ausstellung eines schriftlichen Dienstzeugnisses über die Dauer und Art der Leistung auch ohne Verlangen des Arbeitnehmers verpflichten sollen, andere Angaben darf das Zeugnis nicht enthalten. Die bezugnehmenden Bestimmungen des Angestelltengesetzes wären völlig ausreichend und sehen überdies eine Verpflichtung der Ausstellung nur auf Verlangen vor.

Zu § 18:

Hier handelt es sich um eine völlig verunglückte Bestimmung. Aus rechtsdogmatischer Sicht ist dringend anzuraten, diese **Materie** – wenn überhaupt - **im Mietrechtsgesetz zu regeln** und nicht **systemfremd** in einem arbeitsrechtlichen Spezialgesetz.

Nach dem Entwurf soll § 18 Abs. 1 für Gebäude gelten, die dem **Mietrechtsgesetz** unterliegen, worunter auch der **Teilanwendungsbereich** fällt. Im Folgenden wird sodann auf § 23f MRG verwiesen, der jedoch für den zuvor genannten Teilausnahmebereich des MRG überhaupt keine Geltung entfaltet.

Nach Abs. 1 sind die Mieter schriftlich darüber zu informieren, wenn die Hausreinigung künftig durch einen Hausbesorger durchgeführt werden soll. Die einfache Mehrheit der Mieter kann dies bei einer voraussichtlichen Erhöhung der Kosten, berechnet nach der Anzahl der zu diesem Zeitpunkt vermieteten Mietgegenstände,

schriftlich binnen eines Monats ablehnen. Wie das zu geschehen hat, ist offen. Was gilt hinsichtlich der Zustellungserfordernisse dieser Information? Kann ein Mieter das Ergebnis im Nachhinein anfechten? Mit dieser Regelung sind Streitigkeiten vorprogrammiert, deren Regelungszweck insgesamt in Frage zu stellen ist. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist sie überdies entbehrlich, da ohnedies gemäß § 21 Abs. 1 Z 8 MRG nur die im § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung verrechnet werden dürfen. Sollte es sich nachträglich herausstellen, dass unangemessen hohe Kosten verrechnet werden (wohl solche, die über den Mindestlohntarif hinausgehen), so haben die Mieter bereits jetzt das Recht, die Rückvergütung durch Anrufung der Schlichtungsstelle zu erwirken.

Die Art der Besorgung der Hausreinigung und damit auch eine allfällige Beschäftigung eines Hausbesorgers ist und muss jedenfalls dem Arbeitgeber vorbehalten bleiben. Daher ist ein Abstimmungsprozedere, wie im Entwurf vorgesehen, als Eingriff in die Autonomie des Vermieters abzulehnen. Ein vom Gesetzgeber verfolgter Schutzzweck, Mieter vor Überwälzung möglicher höherer Hausreinigungskosten zu bewahren, ist im Rahmen eines Hausbesorgergesetzes nicht adäquat lösbar. Völlig überbordend und sinnlos ist zudem der im Entwurf gem. § 18 Abs 6 normierte Anspruch eines Drittels (?) der Mieter, in bestimmten Abständen immer wieder Anträge auf Erteilung der Information nach § 18 Abs 1 stellen zu können. Diese Regelung scheint ausschließlich der Verursachung sinnlosen Verwaltungsaufwands zu dienen und ist daher aufs Schärfste abzulehnen.

Zusammenfassung:

Der Entwurf ist aus Sicht des ÖVI in der vorliegenden Fassung vor allem aus folgenden Gründen abzulehnen:

- Die Intention des Gesetzgebers, ein attraktives Berufsbild eines Hausbesorgers zu schaffen, wird mit den im Entwurf statuierten Rahmenbedingungen ins Gegenteil verkehrt: Wenn der Vermieter keine individuellen, für den jeweiligen Bedarf angepassten Regelungen vereinbaren kann, wird er sich auch in Zukunft gewerblich befugter Unternehmen für diese Tätigkeiten bedienen. Dass im Übrigen nach der Definition die Bestimmungen des Gesetzes umfassend sind und auch Dienstverhältnisse etwa zu HausbedienerInnen oder HausbetreuerInnen (§ 23 Abs 2 MRG idF der WRN 2000) in die Bestimmungen einbezogen werden, unabhängig von der Dauer der wöchentlichen Tätigkeit, wird die Tendenz, ausschließlich gewerblich befugte Unternehmen zu beschäftigen, noch mehr verstärken.

- Die mietrechtlichen Bestimmungen des § 18 sind systemwidrig im Arbeitsrecht geregelt, gleichzeitig bestehen erhebliche Zweifel an deren Effektivität und Sinnhaftigkeit, sie produzieren erhöhten Verwaltungsaufwand und beschränken die Vertragsautonomie des Eigentümers.
- Die mietrechtlichen Besonderheiten der Dienstwohnung sind im Hinblick auf das Ziel einer möglichst optimalen, auf Nutzerzufriedenheit zielenden Bewirtschaftung der Immobilie insgesamt überbordend. Außerdem werden die genannten Anforderungen insbesondere im Altbau häufig kaum erfüllt werden können.
- Weiters stellt sich die Frage der Überwälzbarkeit der Kosten: Hinsichtlich der im Entwurf vorgesehenen Hausbesorgungsarbeiten ist eine Diskrepanz zu den auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten festzustellen, die nach der geltenden Rechtslage uU nicht zur Gänze in den §§ 21-24 MRG Deckung finden bzw. eine Ausweitung des Betriebskostenkataloges erfordern.
- Die fehlende Vertretungsregelung und Haftungsfrage gerade im Fall der Schneeräumung wird Immobilienbesitzer auch in Zukunft nicht animieren, solche Dienstverhältnisse abzuschließen.

Mit besten Empfehlungen

Mag. Udo Weinberger e.h.
Präsident

MMag. Anton Holzapfel e.h.
Geschäftsführer