



Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Revisionsverband

An das  
Bundesministerium für Arbeit,  
Soziales und Konsumentenschutz  
Favoritenstraße 7  
1040 Wien

Wien, 2010 06 14  
Ö/Ke

Betrifft: Entwurf eines Hausbesorgergesetzes 2011; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns den Entwurf eines Hausbesorgergesetzes 2011 übermittelt, zu dem wir uns erlauben, wie folgt Stellung zu nehmen:

1.) Allgemeines:

Für die Durchführung von Hausbetreuungsmaßnahmen bei den Mietwohnungsbeständen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) und die Überwälzung der Kosten ist gem. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG § 23 MRG anzuwenden.

Durch die WRN 1999 wurden die GBV sondergewerberechtlich durch eine Änderung des § 7 Abs. 1 WGG berechtigt, alle Maßnahmen der Hausbewirtschaftung selbst durchzuführen.

Durch das Budgetbegleitgesetz 1 wurde weiters die Möglichkeit der Gründung von besonderen Tochtergesellschaften gem. § 7 Abs. 4b WGG eingeführt, deren Zweck unter anderem auch die Durchführung von Hausbetreuungsmaßnahmen zukommen sollte.

Die GBV haben seit in Kraft treten der WRN 2000 auf den genannten Rechtsgrundlagen unterschiedliche Modelle der Hausbetreuung entwickelt. Es handelt sich dabei meist um Kombinationen von durch Arbeitnehmer der GBV bzw. Tochtergesellschaften durchgeführte oder von Dritten (insb. Reinigungsfirmen) erbrachte Leistungen.

Mit der Beendigung von Arbeitsverhältnissen von Hausbesorgern die vor dem 1.7.2000 abgeschlossen wurden, sind auch die allenfalls vorhandenen Dienstwohnungen in Mietwohnungen übergeführt worden, deren Entgelt sich nach den WGG-rechtlichen Entgeltsbestimmungen richtet.

Es haben aber auch GBV in vielen Fällen weiterhin eine Betreuung durch Arbeitnehmer in den Baulichkeiten eingerichtet und die Kosten der zur Verfügung gestellten Wohnung je nach Form der Überlassung als Entgelt bzw. Kosten der Hausbetreuung dargestellt.

An eine gesetzliche Neuregelung muss aus Sicht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die Forderung gestellt werden, dass die Vielfalt und Flexibilität der in den vergangenen 10 Jahren entwickelten Hausbetreuungsmodelle nicht durch Bestimmungen eingeschränkt wird, die allenfalls auch den regional unterschiedlichen Erfordernissen nicht ausreichend Rechnung tragen.

## 2.) Zu den Bestimmungen im Einzelnen:

### Zu § 1 Abs. 1 Z 1 und 3:

Der vorgesehene Geltungsbereich führt dazu, dass bei GBV's die Reinigungsarbeiten (schon bisher) mit eigenem Personal durchführen, künftig neue Arbeitsverhältnisse in den Geltungsbereich des HGB 2011 fallen würden. Durch die mangelnde Zuordenbarkeit von Reinigungstätigkeiten für bestimmte Baulichkeiten entspricht die Arbeitsorganisation der einer Reinigungsfirma, die nach den Erläuterungen eben nicht unter den Geltungsbereich fallen soll.

Das Gleiche gilt nach Z 3 auch für Tochtergesellschaften von GBV's gem. § 7b, die mehrheitlich im Eigentum einer oder mehrerer GBV's stehen müssen, sofern sie Baulichkeiten der Muttergesellschaft reinigt, die über die Mehrheit verfügt.

### Zu § 2 Abs. 1:

Für den Status als Hausbesorger reicht jedenfalls die Reinhaltung des Hauses aus. Im Hinblick auf die zu § 1 Abs. 1 dargestellte Problematik erfordert der Tätigkeitsumfang einer genaueren Präzisierung. Offen ist, welcher Umfang bzw. welche Teilleistungen unter „Reinhaltung des Hauses“ zu subsumieren sind und inwieweit eine gemeinschaftlich erbrachte Arbeitsleistung darunter zu verstehen ist.

Andernfalls besteht die Problematik, dass bei jeder Personalaufstockung oder Änderung bei organisierter, bautenübergreifender Reinigung („Putztrupp“) Arbeitsverhältnisse entstehen, die als Hausbesorger zu qualifizieren sind. Dabei sind auch die entstehenden Konsequenzen zu beachten, die insbesondere im Bereich der zur Verfügungsstellung von Räumlichkeiten (§ 6 Abs. 4 des Entwurfes) und des Mechanismus bei der Umstellung der Hausbesorgerarbeiten (§ 18 des Entwurfes) liegen.

### Zu § 3 Abs. 1:

Die im § 3 Abs. 1 Z 1 bis 5 vorgesehenen Arbeiten bedürfen einer Qualifikation ihrer wohnrechtlichen Zuordenbarkeit. Diese ist im noch geltenden Hausbesorgergesetz eindeutig in Verbindung mit §§ 23 und 49c MRG geregelt. Der bestehende Mindestlohntarif für Hausbetreuer lässt ebenfalls keinen Zweifel offen, dass es sich um Kosten der Hausbetreuung im Sinne des § 23 MRG, also um Betriebskosten, handelt.

### Zu § 6:

Wie bereits im allgemeinen Teil ausgeführt, haben mit Beendigung der „alten“ Hausbesorgerarbeitsverhältnisse die Dienstwohnungen ihren wohnrechtlichen Status als nichtkostentragende Flächen verloren. Dies gilt auch mangels anderer Regelung weiterhin. Es kann also eine neue Dienstwohnung nur durch Umwandlung einer nunmehr kostentragenden Fläche erfolgen. Dies wirft im Bereich des MRG bzw. des WGG hinsichtlich des Mietzinses bzw. des Entgelts Fragen der Kosten der freien bzw. überschießenden Teils der Nutzfläche auf, die nur wohnrechtlich geregelt werden können.

Wird gem. Abs. 4 keine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt oder ist keine Mietwohnung vorhanden, sind dem Hausbesorger Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Da solche in aller Regel nur durch Umwandlung bisher allgemeiner Teile des jeweiligen Hauses geschaffen werden können, stellt sich neben der Frage der Kosten auch die Frage der Duldung durch die Bewohner.

Zu § 12:

Die Verschwiegenheitspflicht sollte auch hinsichtlich Sachverhalten eingeschränkt werden, die im Zusammenhang mit der Erfüllung des jeweiligen Überlassungsvertrages stehen.

Zu § 18:

Das vorgesehene Verfahren bei beabsichtigter Umstellung der Hausbesorgerarbeiten kann trotz aufwändiger Information der Mieter durch das Formgebot der schriftlichen Ablehnung binnen 1 Monat problematisch werden. Wird keine formal korrekte Ablehnungsmehrheit erreicht, kommt es zur Bindung der Gesamtheit der Mieter, allenfalls auch einer „schweigenden Mehrheit“. Im Wohnrecht sind in diversen Bestimmungen (qualifizierte) Mehrheiten bei „Positivabstimmungen“ vorgesehen.

Zu § 19 Abs. 4:

Die vorgesehene Übergangsregelung, die offenbar der bestehenden Regelung für Arbeitnehmer von Tochtergesellschaften gem. § 7 Abs. 4b WGG Rechnung tragen soll, führt bei Personalveränderungen ab in Kraft treten das HBG 2011 zu sachlich nicht gerechtfertigten Unterschieden für Dienstnehmer eines Unternehmens.

### 3.) Offene Fragen:

- a) Spezielle Regelungen nach den Erfordernissen des WEG 2002.
- b) Wohnrechtliche Klarstellungen betreffend der Schaffung und der Kosten von Dienstwohnungen bzw. Räumlichkeiten.
- c) Aufteilungsschlüssel (insbes. § 17 MRG und § 16 WGG).
- d) Qualifikation der Tätigkeiten des Hausbesorgers (§§ 21 bis 24 MRG, gem. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG auch im Bereich des WGG anwendbar).
- e) Anwendbarkeit bei neuen Bauvorhaben (Schaffung von Hausbesorgerwohnungen und/oder Räumlichkeiten, Willensbildung, Informationspflichten etc.).
- f) Neufassung des § 134 b ArbVG.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen-  
Revisionsverband