



Amt der Wiener Landesregierung

Dienststelle: Magistratsdirektion
Geschäftsbereich Recht
Verfassungsdienst und
EU-Angelegenheiten

Adresse: 1082 Wien, Rathaus
Telefon: 4000-82334
Telefax: 4000-99-82310
e-mail: post@md-v.wien.gv.at
DVR: 0000191

MD-VD - 699-1/10

Wien, 15. Juni 2010

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem ein Bundesgesetz über das privatrechtliche Arbeitsverhältnis von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern 2011 (Hausbesorger/innengesetz 2011 - HGB) erlassen sowie das Arbeitszeitgesetz und das Arbeitsruhegesetz geändert werden;
Begutachtung;
Stellungnahme

zu BMASK-462.212/0012-VII/7/2010

An das
Bundesministerium für
Arbeit, Soziales und
Konsumentenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 18. Mai 2010 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes wird nach Anhörung des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien wie folgt Stellung genommen:

Ad § 3:

Es wird angeregt, einen Leistungskatalog samt Reinigungsintervallen - ähnlich wie in § 4 Abs. 1 Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970 idgF (HBG) - zu normieren bzw. die in § 3 umschriebenen Tätigkeiten genauer zu determinieren. So erscheint z. B. unklar, worin der Unterschied zwischen Kontrollaufgaben (Z 3) bzw. Beaufsichtigungstätigkeiten (Z 4) bestehen soll.

Ad § 3 Abs. 1 Z 2:

Entgegen § 23 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 idgF (MRG) umfasst die Z 2 nur die Betreuung von Außenanlagen, nicht aber auch andere Anlagen der Liegenschaft, auf welche bei Hausbesorger-Altverträgen der Mindestlohntarif für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften (z. B. Freizeiteinrichtungen, Garagen, Zentralheizungsanlagen etc.) zur Anwendung gelangt.

Die in § 4 Abs. 4 Z 2 angeführte Wartung technischer Anlagen sollte daher auch in die Auflistung der zu vereinbarenden Arbeiten aufgenommen werden.

Ad § 6 Abs. 3:

Hier wäre eine Klarstellung dahingehend, ob Kosten der Instandhaltung der Hausbesorgerdienstwohnung als Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung oder als Instandhaltungskosten sui generis in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnet werden können, empfehlenswert. Nachdem der Arbeitgeber zu Instandhaltungsarbeiten verpflichtet wird, welche über die generellen Erhaltungspflichten des § 3 MRG hinausgehen können, ist mit nicht unwesentlichen Kostenbelastungen zu rechnen.

Es müsste daher auch im Mietrechtsgesetz eine korrespondierende Regelung getroffen werden, da § 3 Abs. 2 MRG in der derzeit gültigen Fassung die Hausbesorgerdienstwohnung nicht umfasst.

Ad § 7:

Hier wäre eine Klarstellung erforderlich, ob der Hauseigentümer entsprechend § 17 Abs. 2 HBG die Kosten für die Urlaubsvertretung als Betriebskosten überwälzen kann.

Generell wird die Möglichkeit der Verrechenbarkeit der für Vertretungen auflaufenden Kosten in den Betriebskosten bzw. besonderen Aufwendungen angeregt.

Ad § 9 Abs. 2, zweiter Satz:

Der erste Halbsatz sollte folgendermaßen lauten:

„Eine längere Kündigungsfrist kann vereinbart werden,“

Ad § 11 Abs. 1 Z 4:

Die Räumungsfrist von sechs Monaten bei Kündigung durch den Hauseigentümer wird als zu lang erachtet, zumal dadurch eine Nachbesetzung der Posten verhindert bzw. erschwert wird.

Ad § 18 Abs. 1:

Aus der Formulierung des Wortes „Gebäude“ ist nicht erkennbar, ob die Informationspflicht für die gesamte wirtschaftliche Einheit z. B. nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gilt oder nur für den vakanten Betreuungssprengel. Dies sollte jedenfalls eindeutig geregelt werden, da die Kosten der Hausbetreuung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sämtliche MieterInnen der wirtschaftlichen Einheit bezahlen, auch wenn diese aus mehreren Gebäuden besteht.

Weiters wäre es sinnvoll, die Informationspflichten des § 18 erst bei einer mindestens 10 %igen Kostenänderung auszulösen.

In Ziffer 2 bleibt unklar, wie es dem Hauseigentümer im Falle nicht verbindlicher Mindestlohntarife möglich sein soll, seriöse Kostenschätzungen vorzunehmen.

Ad § 18 Abs. 3:

Nach der Wortfolge „§ 37 Abs. 3 Z 4 erster und zweiter Satz“ ist das Wort „Mietrechtsgesetz“ einzufügen.

Ad § 18 Abs. 4:

Im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens gemäß § 37 Abs. 1 Z 12 Mietrechtsgesetz bzw. § 22 Abs. 1 Z 10 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz können nur effektive Überschreitungen - im Nachhinein - auf Basis derartiger Kostenabschätzungen überprüft werden. Ob diese Überschreitungen - bedingt durch eine richtige oder falsche Kostenabschätzung vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden, ist allerdings unbeachtlich, zumal Verschuldensfragen im Schlichtungsverfahren nicht zu prüfen sind. Für die Überprüfung bloßer Kostenabschätzungen findet sich derzeit im Mietrechtsgesetz keine Rechtsgrundlage.

Generell lässt sich die Bestimmung des Abs. 4 in keines der bestehenden Rechtsinstitute wie Schadenersatz, Bereicherung, Gewährleistung etc. einordnen.

Ad § 18 Abs. 6, letzter Satz:

Diese Frist sollte auf zumindest fünf Jahre verlängert werden, zumal es in der Vergangenheit durchaus auch Laufzeiten von zwei Jahren für Mindestlohntarife gegeben hat und in diesem Fall ein erneutes Verfahren zu keiner anderen Berechnung führen würde.

Für den Landesamtsdirektor:

Mag. Angelika Lerche

Dr. Peter Krasa
Obersenatsrat

Ergeht an:

1. Präsidium des Nationalrates
2. alle Ämter der Landesregierungen
3. Verbindungsstelle der Bundesländer
4. MA 50
(zu MA 50/S - 2058/2010)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die einbezogenen Dienststellen