

Stellungnahme des Mieterschutzverbandes

Österreichs zum Entwurf des Hausbesorger/innengesetz 2011 (HBG)

Zum Entwurf des Hausbesorger/innengesetz 2011 (HBG) wird seitens des Mieterschutzverbandes folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzlich sollte es vermieden werden, dass es durch dieses Gesetz zu einer Mehrbelastung der Mieter kommt. Dies ist durch den derzeitigen Entwurf aber nach unserer Ansicht nicht endgültig gewährleistet.

Positiv ist, dass der Entwurf vorsieht, dass die Mieter eine Mitbestimmungsmöglichkeit bei der erstmaligen Bestellung einer Hausbesorgerin/eines Hausbesorgers haben. Es wäre aber bei der Aufzählung der Aufgaben und der Entlohnung der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers bereits darauf zu achten, dass Mehrbelastungen vermieden werden.

In § 3 Abs. 1 Z 3 des Entwurfes ist aber auch vorgesehen, dass seitens der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers Kleinreparaturen durchgeführt werden. Es ist wohl beabsichtigt, dass die gesamte Entlohnung (inkl. Sozialversicherungskosten etc.) nach § 23 MRG auf die Mieter als Betriebskosten überwälzbar sein soll. Da die Pflichten in der Z 3 wohl in irgendeiner Form entlohnt werden sollen, würden daher letztendlich auch die Lohnkosten für Kleinreparaturen als Betriebskosten verrechnet werden, was im Widerspruch zu den derzeitigen Bestimmungen der §§ 3 und 21 bis 24 MRG steht, aus denen sich ergibt, dass die Kosten von Kleinreparaturen (klar zu unterscheiden von der Wartung) keine Betriebskosten darstellen.

In § 3 Abs. 1 Z 4 ist die Beaufsichtigungstätigkeit als zu vereinbarende Arbeit vorgesehen. Zumindest nach einer Entscheidung des LGZ Wien zu 39 R42/03 w (MietSlg 55.314) ist die dem Hauseigentümer obliegende Kontrolle des Hauses auf allfällige Gefahrenquellen bereits durch das Verwaltungshonorar gemäß § 22 MRG pauschal abgegolten. Wenn daher das Verwaltungshonorar gemäß § 22 MRG und andererseits die Entlohnung der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers für die Beaufsichtigung verrechnet wird, müssten die Mieter zweimal für die Leistung der Beaufsichtigung bezahlen.

Völlig unbeantwortet lässt das Gesetz auch den Umstand, wie zukünftig der Ersatz von Materialkosten erfolgt, dies auch in Hinblick auf die Verrechnung nach § 23 MRG. Bekanntlich war im alten Hausbesorgergesetz ein Materialkostenzuschlag im Entgelt enthalten. Daher war mit der Entlohnung auch bereits die Kosten für die Materialien der Stiegenhausreinigung mitabgegolten und durften den Mietern daher nicht extra verrechnet werden. Es wäre daher klar zu regeln, ob im Entgelt gewisse Abgeltungen für Materialien bereits enthalten sind oder diese Materialien - also auch jene für die Stiegenhausreinigung - extra verrechnet werden sollen. Dieser Umstand müsste daher bei der Entlohnung entsprechend berücksichtigt werden. Insbesondere müsste auch klar geregelt werden, dass auch in den Informationen für eine Abstimmung nach § 18 des Entwurfes entsprechende Informationen über eventuell zusätzliche Kosten für Geräte und Materialien enthalten sind, da auch sonst die Gegenüberstellung von bloßen Lohnkosten zu den Kosten einer Fremdfirma (die aber z. B. in ihrem Pauschale bereits die benötigten Materialien und Gerätschaften beinhaltet hat) nicht der Kostenwahrheit entsprechen würden.

Festzuhalten ist auch, dass § 3 Abs. 1 Z 5 nicht dazu führen soll, dass die Hausverwaltungen aus ihren diesbezüglichen Pflicht entlassen werden und daher

dies nur als alternative Möglichkeit für die Mieter gesehen wird Anfragen, Wünsche und Beschwerden an die Hausverwaltung heranzutragen.

Festzuhalten ist, dass im Gesetz selbst im § 5 wieder nur der sehr unbestimmte Begriff "angemessen" benutzt wird. Seitens des Mieter wäre es wünschenswert, dass die Angemessenheit der Kosten, also welche Kosten in welcher Höhe an die Mieter überwält werden können letztendlich so klar definiert wird, dass diese Angemessenheit auch ohne einen gerichtlich beeideten Sachverständigen überprüfbar ist, zumal es in Österreich derzeit keine flächendeckende Versorgung mit Schlichtungsstellen gibt und die Überprüfung von angemessenen Reinigungskosten vor den Bezirksgerichten ein erhebliches Kostenrisiko darstellen.

Hingewiesen wird auch darauf, ob die Ausstattungsbedingungen in § 6 Abs. 1 und Abs. 4 nicht dazu führen, dass in der Praxis eine Einstellung eines Hausbesorgers gar nicht möglich wird, weil entsprechende versperrbare Gang-WCs oder Hausbesorgerwohnungen dieser Ausstattung nicht vorhanden sind, auch wenn dies aus Sicht des Arbeitnehmers natürlich wünschenswert ist.

Positiv wird beurteilt, dass gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 für die Dienstwohnung die Betriebskosten zu bezahlen sind und es daher zu keiner Mehrbelastung der Mieter durch Veränderung der Nutzflächenschlüssels kommt, weil die Hausbesorgerwohnung eben nicht wie nach dem alten Gesetz aus der Verteilung herausgenommen wird.

Es wäre auch im § 20 MRG entsprechend klarzustellen, dass das Benutzungsentgelt dieser Dienstwohnung gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 MRG als Einnahme in die Hauptmietzinsreserve zu verbuchen wäre.

Grundsätzlich geht auch aus dem Gesetz noch nicht hervor, ob nun beabsichtigt ist, dass zukünftig neben Reinigungstätigkeiten durch Firmen oder durch die Hauseigentümer selbst nur mehr die Reinigung durch Hausbesorger/innen möglich ist, es also keine anderen Reinigungskräfte/Dienstverhältnisse für diese Aufgaben geben kann, da § 23 MRG nicht geändert wird und dort noch der generelle Begriff "Dienstnehmer des Vermieters" im Gesetzestext stehen bleibt.

Zumindest im Gesetz findet sich auch keine Regelung über die Urlaubsvertretung, insbesondere welche Art Ersatz dann für diese Zeit bestellt werden kann.

Weiters wäre rechtlich noch genau zu regeln, wie die Mieter den Anspruch (Ersatz der Mehrkosten wegen Missachtung des Verfahrens nach § 18 Abs. 1 bzw. des Abstimmungsergebnisses nach § 18 Abs. 2 bzw. wegen vorsätzlicher oder groß fahrlässiger unrichtiger Kostenschätzung) nach § 18 Abs. 4 geltend machen können. Es wäre daher sicher zu stellen, dass diese Mehrkosten von den Mietern im Rahmen der Prüfung der Betriebskosten im Außerstreitverfahren nach § 37 MRG bekämpft werden können und daher auch diesbezüglich im Außerstreitverfahren ein Exekutionstitel gemäß § 37 Abs. 4 MRG möglich ist.

Für den Mieterschutzverband

Mag. Wolfgang Czuba