

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

**Mietervereinigung
Österreichs**

Landesorganisation Wien

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
Telefon 01 40 185 • Telefax 01 40 185/33
zentrale@mietervereinigung.at
www.mietervereinigung.at

An das
Bundesministerium für
Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz
z.Hdn. Herrn Mag. Hans Binder
Favoritenstraße 7
1040 Wien
E-mail: vii7@bmask.gv.at

Wien, am 2010-6-17

BETRIFFT: Entwurf eines Hausbesorgergesetzes 2011

GZ: BMASK-462.212/0012-VII/7/2010 Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrter Herr Magister Binder!

Die Mietervereinigung Österreichs bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und äußert sich zu dem o.a. Gesetzesvorschlag wie folgt:

Allgemeines:

Die Mietervereinigung Österreichs begrüßt grundsätzlich die Initiative des Bundesministers für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, wonach es zukünftig neben den bestehenden Hausreinigungsarten – Betreuung durch Werkunternehmen, Hausbetreuer bzw. Hausbetreuung durch den Vermieter selbst – nunmehr wieder auch die Möglichkeit geben soll, einen Hausbesorger mit all diesen Arbeiten oder einem Teil davon zu beauftragen, da man damit auch den Wünschen vieler MieterInnen und HauseigentümerInnen nachkommt.

Ein großer Anteil der MieterInnen aber auch viele Hausverwaltungen sind daran interessiert, den Hausbesorgerberuf als Dienstleistung und Institution wieder zum „Leben“ zu erwecken, da Reinigungsfirmen die sozialen und integrativen Leistungen, die von einem Hausbesorger wahrgenommen werden, nicht erfüllen können. Die Dienstleistung des Hausbesorgers ist daher sozialpolitisch sehr wichtig. Darüber hinaus sollte von HauseigentümerInnen und auch von deren beauftragten Verwaltungen nicht übersehen werden, dass HausbesorgerInnen als Ansprechpersonen der Hausbewohner

oftmals die Verwaltung entlasten, da diese die jeweiligen Wohnhausanlagen sehr gut kennen.

Durch diese geschaffene Wahlmöglichkeit für die VermieterInnen und die BewohnerInnen einer Wohnhausanlage – und dies ist wichtig nochmals festzuhalten – kommt es auch nicht zu einer existenziellen wirtschaftlichen Gefahr für bestehende Hausbetreuungsunternehmen, vielmehr kann und sollte man dies als positive Konkurrenz und Erweiterung ansehen, um die Betreuung einer Liegenschaft im Interesse aller besser gestalten zu können.

Positiv hervorzuheben an diesem Gesetzesentwurf ist auch, dass versucht wurde im Rahmen der Neuregelungen eine Ausgewogenheit zwischen VermieterInnen, den BewohnerInnen des Hauses und auch den Hausbetreuern herzustellen.

Rechtliche Anmerkungen:

Die rechtlichen Anmerkungen beziehen sich hauptsächlich auf jene Bereiche, welche eine Auswirkung auf die wohnrechtlichen – insbesondere die mietrechtlichen – Bestimmungen haben können.

§ 1 Abs 1 HbG:

Nach der nunmehrigen Regelung soll nur ein/e HauseigentümerIn, eine Eigentümergemeinschaft oder eine juristische Person, die im mehrheitlichen Eigentum der Hauseigentümer steht, berechtigt sein, ein privatrechtliches Arbeitsverhältnis mit HausbesorgerInnen abzuschließen. Nach dem strengen Gesetzestext hätten aber Fruchtgenussberechtigte, Bauberechtigte, Generalpächter – und/oder MieterInnen sowie Baurechtsberechtigte keinerlei Befugnis, einen Hausbesorgervertrag abzuschließen.

Es wird davon ausgegangen, dass dies nicht die Intention des Gesetzgebers ist, da gerade dadurch verhindert werden würde, dass viele VermieterInnen – insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen, die oftmals nur das Fruchtgenussrecht oder das Baurecht an der Liegenschaft innehaben, Hausbesorgerverträge abschließen können. Um zu vermeiden, dass zukünftig erst in langwierigen Gerichtsverfahren die Anwendung der Bestimmungen des HbG auch in Fällen, in denen eine andere Person als der Hauseigentümer Vertragspartner eines Hausbesorgers ist, zum Tragen kommt, sollte dies jetzt schon klar festgehalten werden.

Schon bisher war eine analoge Anwendung der ursprünglichen Bestimmungen des HbG z.B für einen Generalmieter auf Arbeitgeberseite eines Hausbesorgerdienstvertrages zulässig (Mietslg. 38.721).

§ 2 HbG:

Gesetzlich neu geregelt soll nunmehr werden, dass die Reinhaltung die einzige Essentialia des Hausbesorgerdienstverhältnisses sein soll, während nach der bisherigen Definition eine Person nur dann als Hausbesorger qualifiziert werden durfte, wenn er sowohl die Reinhaltung, die Wartung, als auch die Beaufsichtigung des Hauses inne hatte.

Darüber hinaus wurden auch im HbG alt die Reinhaltungs- und Wartungspflichten des Hausbesorgers klar in § 4 HbG definiert und umrissen, während nunmehr eine solche Definition im Gesetzesentwurf fehlt.

Da die Kosten des Hausbesorgers vom Hauseigentümer, als konkreten Vertragspartner des Hausbesorgers, auf die Mieter überwält werden können, erscheint es unabdingbar, dass der Reinhaltungskatalog, der vom Hausbesorger wahrzunehmen ist, auch weiterhin gesetzlich verankert bleibt.

Es ist zwingend erforderlich, dass der Leistungsumfang und die diesbezüglichen Obliegenheiten des Hausbesorgers gesetzlich normiert werden. Das Aufgabengebiet, das ein Hausbesorger zu übernehmen hat, soll aus diesem Grunde klar umrissen werden, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist der Vermieter nur berechtigt die Kosten der Reinhaltung im Sinne des § 4 HbG als Betriebskosten zu überwält.

Etwaige Leistungen des beauftragten Reinigungsunternehmens, aber auch eines Hausbetreuers oder Hausbesorgers, die über den Pflichtenumfang eines Hausbesorgers iSd § 4 HbG alte Fassung hinausgehen, rechtfertigen momentan nicht die Anrechnung höherer Betriebskosten.

Tatsächliche Mehrkosten aufgrund dieser über den Katalog des §§ 3,4 HbG angeführten Reinhaltungs- und Wartungsmaßnahmen, gehen zu Lasten des Vermieters (vergleiche Mietslg. 38.398/23, RZ 109/1 sowie RZ 107 Palten Betriebskosten (1994), Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht RZ 5 zu § 23 MRG).

Es ist daher sicherzustellen, dass die Neuregelungen des Hausbesorgergesetzes 2011 nicht zu einer unmittelbaren Ausweitung des

Betriebskostenkatalogs und der bisher den Mietern zulässig zu verrechneten Hausbetreuungskosten iSd § 23 MRG führen.

Alleine aus diesem Grunde wäre eine taxative Aufzählung der Reinigungspflichten als Essentialia des Hausbesorgervertrages notwendig.

Leistungen die über die bisherigen, im Gesetz umschriebenen Reinhaltungsleistungen hinausgehen, können und sollen auch weiterhin nicht im Wege der Betriebskostenüberwälzung auf die MieterInnen übertragen werden.

Eine Formulierung der Kernelemente der Hausbesorgertätigkeit, also der Reinhaltung, - ähnlich der bisherigen Regelung des § 4 HbG alt - ist daher unabdingbar.

§ 3 Abs 1 Z 4 und 5 HBG:

Gemäß § 3 Abs 1 Z 4 und 5 HBG soll der Hausbesorger zukünftig auch für die Entgegennahme von Anfragen, Wünschen und Beschwerden der HausbewohnerInnen und Weiterleitung dieser an die Hauseigentümer oder deren bevollmächtigte Vertretung berechtigt sein.

§ 3 Abs 1 Z 4 und 5 HBG sollten ersatzlos gestrichen werden, da es sich bei all diesen Tätigkeiten um Maßnahmen handelt, die an sich in den Aufgabenbereich des Hausverwalters einzuordnen sind.

All diese Arbeiten werden dem Vermieter schon durch das gemäß § 22 MRG zu zahlende Verwaltungshonorar abgegolten. (Mietslg. 55.314)

§ 6 Abs 1 HBG:

Aus wohnrechtlicher Sicht muss darauf hingewiesen werden, dass erstmalig für die Hausbesorgerdienstwohnung ein Entgelt und auch Betriebskosten gezahlt werden sollen.

Dies muss Auswirkungen im Bereich des § 17 MRG, aber auch in den Bereichen der §§ 18,19 und 20 MRG haben.

Die Dienstwohnung eines neuen Hausbesorgers muss nunmehr – mag diese auch ein allgemeiner Teil der Liegenschaft sein – Nutzfläche im Sinne des § 17 MRG darstellen und den vermieteten Objekten gleichgestellt werden.

Momentan bleibt die Nutzfläche einer „alten“ Hausbesorgerwohnung außer Betracht, wenn diese dem Hausbesorger, in Erfüllung des Anspruchs nach § 13 HbG alt, als Dienstwohnung eingeräumt wurde. Die dem Hausbesorger überlassene Wohnung ist nach der aktuellen Gesetzeslage weder bei der Errechnung des Betriebskostenschlüssels iSd § 17 MRG, noch in einem Verfahren gemäß §§ 18,19 MRG einzubeziehen. Dies müsste sich zukünftig ändern, da ein Hausbesorger für seine Dienstwohnung sowohl anteilige Betriebskosten als auch Zins zu zahlen hat.

Da VermieterInnen nunmehr berechtigt sind, einen Zins gemäß § 6 HbG vom Hausbesorger einzufordern, müssen diese Einnahmen den Einnahmen für vermietete Mietobjekte nach § 20 Abs 1 Z 1 lit a MRG gleichgesetzt werden und haben effektiv in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahmen einzufließen.

Diesbezüglich erscheinen wohnrechtliche begleitende Änderungen im MRG zwingend erforderlich.

Auch hinsichtlich Abs.3 sollte klargestellt werden, dass die Instandhaltung, welche aufgrund der normalen Abnutzung erforderlich wird, nur als Ausgaben iSd § 3 MRG verrechnet werden darf, keinesfalls aber als Betriebskosten den MieterInnen angelastet werden soll. Dies würde auch der bisherigen Rechtsprechung entsprechen.

§ 18 HbG:

Allgemeines zu § 18 HbG

Die Einbeziehung der MieterInnen in den Informationsprozess vor Abschluss eines Hausbesorgerdienstvertrages ist zu begrüßen, da nur auf diese Art und Weise verhindert werden kann, dass es zu übermäßigen Erhöhungen der Hausbetreuungskosten kommt, die letztendlich immer auf die MieterInnen überwältzt werden.

§ 18 HbG ist für jene Fälle, in denen mit zukünftigen Kostenerhöhungen für die Mieter zu rechnen ist, gesetzlich ausgearbeitet worden, um den Mietern eine Möglichkeit zu geben, gemeinsam mit dem Vermieter eine Lösung betreffend der zukünftigen Hausbetreuung zu treffen und darüber entscheiden zu können.

Eine Einbeziehung der MieterInnen in den Prozess, ob und welche Kosten zukünftig von den Mietern als Betriebskosten getragen werden sollen, stellt daher weder einen Eingriff ins Eigentumsrecht des Vermieters noch in seine Privatautonomie dar.

Schon den Erläuterungen zu diesem Entwurf kann entnommen werden, dass gerade durch einen solchen Regelungsmechanismus verhindert werden soll, dass unangemessene Kostenerhöhungen und Mehraufwendungen ohne Zustimmung der Mieter, diesen als Betriebskosten übertragen werden dürfen.

Nach Auffassung der Mietervereinigung Österreichs ist daher ein solches Informations – und Beschlussverfahren zu begrüßen, da es ansonsten keinen ausreichenden Schutzmechanismus für die MieterInnen gebe, die später in den Betriebskostenabrechnungen höher verrechneten Kosten des Hausbesorgers zu überprüfen.

Keine Ausweitung des bisherigen Betriebskostenkatalogs:

Keinesfalls darf von wohnrechtlicher Seite aus übersehen werden, dass nur die Kosten eines Werkunternehmens auf die Angemessenheit überprüft werden können, nicht aber die Kosten eines Hausbesorgers, da diese nur dahingehend überprüft werden können, ob eine, den Mindestlohntarif übersteigende Entgeltsvereinbarung, getroffen wurde.

Seitens der Mietervereinigung Österreichs wird explizit festgehalten, dass das gegenständliche Informationsverfahren keinesfalls dazu führen darf, dass dadurch der Leistungsumfang der gesetzlichen Hausbesorgerarbeiten, die auf den Mieter überwältzt werden dürfen, erweitert wird und der Betriebskostenkatalog der §§ 21-24 MRG indirekt abgeändert wird.

Ausweitung des Informationsverfahrens:

Das vorgesehene Verfahren zur Einbeziehung der MieterInnen bei einer geplanten Umstellung von der Betreuung eines Werkunternehmens zu einem neuen Hausbesorger, sollte auch auf all jene Fälle ausgedehnt werden, in denen sich nach Abschluss eines Hausbesorgervertrages der Leistungsumfang des Hausbesorgers ändert/erweitert.

Ebenfalls soll die Information nicht stattfinden, wenn schon einmal die Hausbetreuung einem Hausbesorger übertragen wurde. Hierbei wird aber übersehen, dass es dazu kommen kann, dass ein Hausbesorger kurzfristig beschäftigt ist, danach über Jahre oder sogar Jahrzehnte ein Werkunternehmer mit der Hausbetreuung beauftragt wird, oder der Vermieter selbst die Arbeiten durchführt und erst dann wieder ein Hausbesorgervertrag abgeschlossen werden soll.

In diesem Falle würde die Informationspflicht jedoch entfallen. Dies ist definitiv nicht nachvollziehbar.

Inhalt des Informationsschreibens:

Nach der Bestimmung des § 18 Abs 1 HbG sollen die MieterInnen rechtzeitig vor Abschluss des Arbeitsvertrages über alle wesentlichen Änderungen schriftlich informiert werden. Hierzu wurden einige der Änderungen, welche der Gesetzgeber schon als wesentlich erachtet hat, angeführt.

Dieser demonstrative Katalog sollte beispielsweise dahingehend ergänzt werden, dass angeführt wird, welche Konsequenzen das Abstimmungsergebnis mit sich bringen wird, welche Auswirkungen ein etwaiges Schweigen der MieterInnen hat und auf welche Art und Weise die MieterInnen sich aktiv an dem Willensbildungsprozess beteiligen können.

Abstimmungsergebnis:

Nach dem Entwurf sollen die MieterInnen gemäß § 18 Abs 2 HbG bei einer voraussichtlichen Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbetreuung oder bei besonderen Aufwendungen, die Übertragung der Hausbetreuungsarbeiten an einen Hausbesorger schriftlich, binnen eines Monats mit einfacher Mehrheit, berechnet nach der Anzahl der zu diesem Zeitpunkt vermieteten Mietgegenstände, ablehnen können.

Aus Sicht der Mieter würde der momentane Entwurf,- *wonach MieterInnen schriftlich, binnen 1 Monats mit einfacher Mehrheit, berechnet nach Anzahl der zu diesem Zeitpunkt vermieteten Mietgegenstände, ablehnen können* - dazu führen, dass Schweigen der MieterInnen als Zustimmung zu einer Erhöhung der Betriebskosten und einer Erweiterung des gesetzlichen Betriebskostenumfangs führen würde.

Da negative Beschlüsse und Informationsverfahren im Wohnrecht an sich unzulässig sind und es sich letztendlich auch um unstrittige, zukünftige Erhöhungen der Betriebskosten und um eine finanzielle Mehrbelastung handelt, sollte eine ausdrückliche positive aktive Zustimmung der MieterInnen (und nicht die Ablehnung) zur einer mit der Übertragung an einen Hausbesorger verbundenen Mehrkosten angestrebt werden. Im Wohnrecht gibt es auch schon Bestimmungen über „Positivabstimmungen“, an welchen man sich rechtlich orientieren könnte.

Schriftlichkeitserfordernis erscheint im gegenständlichen Falle auch übertrieben, es müssten jedenfalls auch eine Email- oder Fax-erklärungen,etc... als gleichwertig angesehen werden.

Verständigung über Abstimmungsergebnis:

Es muss gesichert sein, dass ein Mieter während des Monats ab Bekanntgabe des Informationsschreibens seine Stimme ändern kann und erst nach Ablauf der Äußerungsfrist von einem Monat, an seine letzte Stimmabgabe gebunden ist. Der Stimmwechsel muss einem Mieter während der Äußerungsfrist gewährt werden, weil damit sichergestellt werden kann, dass er über diese neue Information, betreffend der Hausbesorgerarbeiten, auch in Ruhe nachdenken konnte.

Da es sich um die Erhöhung der Wohnkosten der MieterInnen handelt, sollte der Aushang des Abstimmungsergebnisses auch nicht nur mittels Stiegenaushang sondern individuell erfolgen, sodass sichergestellt wird, dass alle MieterInnen davon in Kenntnis gesetzt werden.

§ 18 Abs 4:

Es ist wichtig gesetzlich festzuhalten, dass ein Verstoß gegen den Verfahrensablauf zu einer absoluten Nichtigkeit führt. Dasselbe muss gelten, wenn der Vermieter eine unrichtige Kostenschätzung vorgenommen hat.

In diesen Fällen sind die aus der Bestellung eines Hausbesorgers resultierenden Mehrkosten der Hausbetreuung vom Vermieter selbst zu tragen.

Solche Mehrkosten können und müssen die MieterInnen jedoch auch weiterhin im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 37 MRG zurückfordern können.

Der Entwurf verweist auf einen Schadenersatzprozess. Dies erscheint jedoch nicht zweckdienlich, wenn es schon ein gut bewährtes und kostengünstiges Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gibt, in welchem als Vorfrage geprüft werden kann, ob das Verfahren nach § 18 Abs 1 HbG gesetzmäßig durchgeführt wurde, das Abstimmungsergebnis nach Abs. 2 richtig gegenüber den Mietern wiedergegeben wurde oder eine falsche Kostenschätzung vorgenommen wurde.

Der Ersatz dieser Mehrkosten muss im Außerstreitverfahren gewährleistet werden. Nach Auffassung der Mietervereinigung Österreichs ist das wohnrechtliche Außerstreitverfahren ein überaus sinnvoller und erstrebenswerter Weg, im mietrechtlichen Bereich eine außergerichtliche Streitbeilegung zu erreichen, um mietrechtliche Streitigkeiten nicht ausschließlich vor Gericht austragen zu müssen.

Es handelt sich hierbei um eine effiziente und letztendlich auch kostengünstige Alternative zum Prozess, welche in einem großen Ausmaß dazu beitragen kann,

Streitigkeiten eine Mietwohnung betreffend, einvernehmlich zu lösen und damit auch die österreichischen Gerichte zu entlasten.

Weiters erscheint die Einschränkung auf grob fahrlässige oder vorsätzlich unrichtige Kostenschätzung durch den Vermieter oder seinem Vertreter nicht gerechtfertigt, da jegliche Sorgfaltswidrigkeit, die zu einer übermäßigen finanziellen Belastung der MieterInnen führt, diesen berechtigen muss, die überhöhten Kosten einzufordern. Wenn ein Hauseigentümer oder Hausverwalter die nötige Sorgfalt bei dem Kostenvergleich bei bestehenden Werkunternehmen und den zukünftigen Kosten eines Hausbesorgers nicht einhält, dann hat er hierfür auch einzustehen. Unrichtige oder unvollständige Informationspflichten dürfen niemals auf die MieterInnen/Nutzungsberechtigten überwältigt werden.

Zusammenfassend wird darauf verwiesen, dass der vorliegende Gesetzesentwurf grundsätzlich begrüßt wird, jedoch noch einige Änderungen und Verbesserungen jedenfalls notwendig erscheinen.

Abschließend dankt die Mietervereinigung Österreichs nochmals für die eingeräumte Begutachtungsmöglichkeit.

Für die Mietervereinigung Österreichs



Mag. Michaela Schinnagl
Leitende Juristin
Mietervereinigung Österreichs
1010 Wien, Reichsratsstraße 15



Mag. Nadja Shah
Bundesgeschäftsführerin
Mietervereinigung Österreichs
1010 Wien, Reichsratsstraße 15