

## **Entwurf**

### **Bundesgesetz, mit dem ein Bundesgesetz über das privatrechtliche Arbeitsverhältnis von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern 2011 (Hausbesorger/innengesetz 2011 – HBG) erlassen sowie das Arbeitszeitgesetz und das Arbeitsruhegesetz geändert werden**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### **Artikel 1**

#### **Hausbesorger/innengesetz 2011 (HBG)**

##### **Geltungsbereich**

**§ 1.** (1) Dieses Bundesgesetz gilt für das privatrechtliche Arbeitsverhältnis von Hausbesorgerinnen/Hausbesorgern zu

1. einer Hauseigentümerin/einem Hauseigentümer;
2. einer Wohnungseigentümergeinschaft;
3. einer im mehrheitlichen Eigentum der Hauseigentümerinnen/Hauseigentümer stehenden juristischen Person, soweit sich die zu betreuenden Häuser im Eigentum der Hauseigentümerinnen/Hauseigentümer befinden,

soweit Abs. 2 nichts anderes bestimmt.

(2) Die Vorschriften dieses Bundesgesetzes finden keine Anwendung auf das Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmern, die Hausbesorgungsarbeiten

1. in einem Haus verrichten, das ausschließlich den Zwecken einer der Gewerbeordnung unterliegenden Tätigkeit dient;
2. neben Diensten für den land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb der Arbeitgeberin/des Arbeitgebers verrichten;
3. in einem Gebäude verrichten, das ausschließlich oder überwiegend unmittelbar Schul- oder Amtszwecken einer Gebietskörperschaft dient, sofern diese Personen in einem Dienstverhältnis zu dieser Gebietskörperschaft stehen.

##### **Begriffsbestimmungen und Verweisungen**

**§ 2.** (1) Hausbesorgerinnen/Hausbesorger sind Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die jedenfalls die Reinhaltung eines Hauses sowie gegebenenfalls weitere vereinbarte Arbeiten zu verrichten haben.

(2) Hausbewohnerinnen/Hausbewohner im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Personen, die im Haus wohnen oder zu wohnen berechtigt sind, sowie Personen, die Bestandseinheiten wie Wohnungen, Geschäftslokale, Büroräume, Werkstätten, Magazine, Garagen zur Ausübung ihres Berufes oder zu sonstigen Zwecken ständig benützen oder ständig zu benützen berechtigt sind.

(3) Soweit in diesem Bundesgesetz auf andere Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

##### **Hausbesorgungsarbeiten**

**§ 3.** (1) Neben der Reinhaltung des Hauses zu vereinbarenden Arbeiten sind insbesondere

1. die Reinigung und Bestreuung bei Glatteis des Gehsteiges und sonstiger allgemein zugänglicher Flächen innerhalb der Liegenschaft;

2. die Betreuung sonstiger Außenanlagen und Grünflächen;
3. Kontroll- und Wartungsaufgaben einschließlich von Kleinreparaturen;
4. Beaufsichtigungstätigkeiten;
5. Entgegennahme von Anfragen, Wünschen und Beschwerden der Hausbewohnerinnen/Hausbewohner und Weiterleitung an die Hauseigentümerin/den Hauseigentümer oder deren bevollmächtigte Vertreterin/bevollmächtigten Vertreter.

(2) Die Übertragung von Pflichten gemäß § 93 Abs. 1 bis 3 der Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl. Nr. 159, ist erst rechtswirksam, wenn die Hausbesorgerin/der Hausbesorger über die bestehenden Verpflichtungen nachweislich im Einzelnen unterrichtet und über die Durchführung unterwiesen wurde.

(3) Die Aufgaben der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers sind im Arbeitsvertrag schriftlich festzuhalten.

#### **Arbeitszeit, Anwesenheitspflicht und Arbeitsruhe**

§ 4. (1) Die Reinhaltung des Hauses und die sonstigen vereinbarten Tätigkeiten müssen durch eine vollwertige Arbeitskraft durchschnittlich unter Einhaltung jener wöchentlichen Normalarbeitszeit bewältigt werden können, die für die überwiegende Zahl der Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer gilt.

(2) Soweit nicht generell oder für bestimmte Tätigkeiten feste Anwesenheitszeiten vereinbart werden, ist die Hausbesorgerin/der Hausbesorger zur Anwesenheit im Hause nur insoweit verpflichtet, als dies die ordentliche Durchführung der vereinbarten Tätigkeiten erfordert. Die vereinbarten festen Anwesenheitszeiten dürfen von der Arbeitgeberin/vom Arbeitgeber nur geändert werden, wenn

1. dies aus objektiven, in der Art der Arbeitsleistung gelegenen Gründen sachlich gerechtfertigt ist,
2. der Hausbesorgerin/dem Hausbesorger die Lage der Normalarbeitszeit für die jeweilige Woche mindestens zwei Wochen im Vorhinein mitgeteilt wird,
3. berücksichtigungswürdige Interessen der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers dieser Einteilung nicht entgegenstehen und
4. dies die Vereinbarung vorsieht.

(3) Von Abs. 2 Z 2 kann abgewichen werden, wenn dies in unvorhersehbaren Fällen zur Verhinderung eines unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Nachteils erforderlich ist und andere Maßnahmen nicht zumutbar sind.

(4) In der Zeit von Samstag 18 Uhr bis Montag 6 Uhr dürfen Hausbesorgerinnen/Hausbesorger nur mit folgenden vereinbarten Tätigkeiten beschäftigt werden:

1. Tätigkeiten gemäß § 3 Abs. 1 Z 1, wobei sich auch für Flächen, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, Zeitraum und Reinigungsfläche aus § 93 Abs. 1 erster Satz der Straßenverkehrsordnung 1960 ergeben;
2. Wartung technischer Anlagen, soweit dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften während der Wochenendruhe zu erfolgen hat;
3. Beseitigung von besonders ekelerregenden Verschmutzungen;
4. Beseitigung von offensichtlichen Gefahren auf allgemein zugänglichen Flächen und in allgemein zugänglichen Räumen.

Zu Arbeiten nach Z 3 und 4 ist die Hausbesorgerin/der Hausbesorger nur bei tatsächlicher Anwesenheit verpflichtet, eine Vereinbarung über feste Anwesenheitszeiten ist nicht zulässig.

#### **Entgelt**

§ 5. Die Arbeitgeberin/der Arbeitgeber hat der Hausbesorgerin/dem Hausbesorger ein angemessenes Entgelt monatlich im Nachhinein zu leisten und eine monatliche Lohnabrechnung, aus der die Berechnung und Höhe des monatlichen Bruttoentgeltes sowie die Abzüge zu ersehen sind, auszuhändigen.

#### **Dienstwohnung und andere Räumlichkeiten**

§ 6. (1) Wird der Arbeitnehmerin/dem Arbeitnehmer auf die Dauer des Arbeitsverhältnisses eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt, hat diese den gesundheits-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften zu entsprechen und ist mit einer Heizung ausgestattet sowie in gutem Zustand zu übergeben. Die Dienstwohnung hat jedenfalls aus

1. Vorraum, Küche, WC und Badezimmer sowie
2. mindestens einem Zimmer zu bestehen.

(2) Die Hausbesorgerin/der Hausbesorger hat

1. den entsprechenden Teil der Betriebskosten zu tragen,

2. für den 35 m<sup>2</sup> übersteigenden Teil ein Benutzungsentgelt zu entrichten, das nach § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, zu berechnen und in den Arbeitsvertrag aufzunehmen ist.

(3) Die durch die normale Abnutzung notwendige Instandhaltung der Räumlichkeiten nach Abs. 1 obliegt der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber.

(4) Hausbesorgerinnen/Hausbesorger ohne Dienstwohnung und ohne Mietwohnung im selben oder einem nahegelegenen Haus ist eine versperrbare Räumlichkeit mit Kasten zum Umkleiden zur Verfügung zu stellen und der Zugang zu einem versperrbaren WC und einer Waschgelegenheit zu ermöglichen.

#### **Urlaub**

§ 7. Werden Tätigkeiten nach § 4 Abs. 4 Z 1 oder 2 vereinbart, ist das Urlaubsgesetz, BGBl. Nr. 390/1976, mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Urlaubsanspruch bei einer Dienstzeit von weniger als 25 Jahren 35 Kalendertage beträgt und sich nach Vollendung des 25. Jahres auf 42 Kalendertage erhöht.

#### **Anderweitige Beschäftigung**

§ 8. Der Hausbesorgerin/dem Hausbesorger ist es gestattet, einen anderen Beruf auszuüben. Eine abweichende Vereinbarung ist nur zulässig, wenn das Entgelt zumindest 35 % der gemäß § 45 Abs. 1 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes, BGBl. Nr. 189/1955, geltenden Höchstbeitragsgrundlage beträgt.

#### **Beginn und Ende des Arbeitsverhältnisses**

§ 9. (1) Ein Arbeitsverhältnis auf Probe kann nur für die Höchstdauer von einem Monat abgeschlossen werden. Während dieser Zeit kann das Arbeitsverhältnis von jeder Vertragspartei jederzeit gelöst werden.

(2) Ist das Arbeitsverhältnis ohne Zeitbestimmung eingegangen oder fortgesetzt worden, so kann es von jedem Teil unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende durch Kündigung gelöst werden. Eine längere Kündigungsfrist vereinbart werden, doch darf diese für die Hausbesorgerin/den Hausbesorger nicht länger als für die Arbeitgeberin/den Arbeitgeber sein.

#### **Vorzeitige Auflösung**

§ 10. (1) Das Arbeitsverhältnis kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nur aus wichtigen Gründen gelöst werden.

(2) Als wichtige Gründe, die die Hausbesorgerin/den Hausbesorger zur vorzeitigen Auflösung berechtigen (Austrittsgründe), gelten die in § 26 des Angestelltengesetzes (AngG), BGBl. Nr. 292/1921, genannten Gründe.

(3) Als wichtige Gründe, die die Arbeitgeberin/den Arbeitgeber zur vorzeitigen Auflösung berechtigen (Entlassungsgründe), gelten die in § 27 AngG genannten Gründe.

#### **Räumungsfristen**

§ 11. (1) Wird eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt, beträgt die Räumungsfrist

1. bei unberechtigtem vorzeitigem Austritt 14 Tage,
2. bei verschuldeter Entlassung ein Monat,
3. bei Kündigung durch die Hausbesorgerin/den Hausbesorger drei Monate,
4. bei Kündigung durch die Arbeitgeberin/den Arbeitgeber sechs Monate,
5. bei einvernehmlicher Auflösung sechs Monate, sofern nicht Anderes vereinbart wird.

(2) Endet das Arbeitsverhältnis durch den Tod der Hausbesorgerin/des Hausbesorgers, beträgt die Räumungsfrist für Eintrittsberechtigte nach § 14 des Mietrechtsgesetzes sechs Monate. Während der weiteren Nutzung der Dienstwohnung haben die Hinterbliebenen den entsprechenden Teil der Betriebskosten sowie den Mietzins für Räumlichkeiten nach § 6 Abs. 1 Z 2 zu tragen.

(3) Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn die Arbeitgeberin/der Arbeitgeber eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung stellt.

#### **Verschwiegenheitspflicht**

§ 12. Hausbesorgerinnen/Hausbesorger sind zur Verschwiegenheit über die Privat- und Familienangelegenheiten der Hausbewohnerinnen/Hausbewohner verpflichtet, soweit nicht gesetzliche Verpflichtungen entgegenstehen.

### **Zeugnis**

§ 13. Die Arbeitgeberin/der Arbeitgeber ist verpflichtet, der Hausbesorgerin/dem Hausbesorger bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses ein schriftliches Zeugnis über die Dauer und Art der Arbeitsleistung auszustellen. Andere Angaben darf das Zeugnis nicht enthalten.

### **Sicherstellung**

§ 14. (1) Arbeitgeberinnen/Arbeitgeber dürfen Sicherstellungen von der Hausbesorgerin/vom Hausbesorger nicht verlangen oder entgegennehmen.

(2) Sicherstellungen, die entgegen diesem Verbot geleistet wurden, können jederzeit zurückgefordert werden.

### **Rechtsunwirksame Vereinbarungen**

§ 15. Vereinbarungen, wonach jemand für die Überlassung eines Hausbesorgungspostens der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber oder sonst jemandem etwas zu leisten hat, sind rechtsunwirksam.

### **Zwingende Vorschriften**

§ 16. Die der Hausbesorgerin/dem Hausbesorger nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte können durch Kollektivvertrag, Mindestlohntarif oder Einzeldienstvertrag weder aufgehoben noch beschränkt werden.

### **Bestehende Entgeltansprüche**

§ 17. Durch das Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes werden bestehende für die Hausbesorgerin/den Hausbesorger günstigere Bestimmungen und Entgeltansprüche nicht berührt.

### **Umstellung der Hausbesorgungsarbeiten**

§ 18. (1) Wurden die Hausbesorgungsarbeiten in einem Gebäude, das dem Mietrechtsgesetz unterliegt, durch einen von der Vermieterin/vom Vermieter bestellten Werkunternehmer oder durch die Vermieterin/den Vermieter selbst durchgeführt und ist beabsichtigt, die Hausbesorgungsarbeiten künftig von einer Hausbesorgerin/einem Hausbesorger, durchführen zu lassen, sind die Hauptmieterinnen/Hauptmieter rechtzeitig vor Abschluss des Arbeitsvertrages über alle wesentlichen Änderungen schriftlich zu informieren. Dies betrifft insbesondere

1. die Tätigkeiten, die der Hausbesorgerin/dem Hausbesorger übertragen werden sollen, sowie die durch die bisherige Betreuung durchgeführten Tätigkeiten,
2. die voraussichtliche Änderung der Aufwendungen für die Hausbetreuung nach § 23 Mietrechtsgesetz,
3. die voraussichtliche Änderung der besonderen Aufwendungen nach § 24 Mietrechtsgesetz,
4. die Information über das Ablehnungsrecht nach Abs. 2.

(2) Bei einer voraussichtlichen Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbetreuung oder der besonderen Aufwendungen können die Hauptmieterinnen/Hauptmieter die Übertragung an eine Hausbesorgerin/einen Hausbesorger schriftlich binnen eines Monats mit einfacher Mehrheit, berechnet nach der Anzahl der zu diesem Zeitpunkt vermieteten Mietgegenstände, ablehnen. In diesem Fall kann ein neues Verfahren gemäß Abs. 1 erst in der übernächsten Abrechnungsperiode eingeleitet werden.

(3) Das Ergebnis der Abstimmung ist durch Aushang kundzumachen, auf den § 37 Abs. 3 Z 4 erster und zweiter Satz anzuwenden ist. Den Hauptmieterinnen/Hauptmietern ist während 30 Tagen ab Aushang Einsicht in die eingelangten Stellungnahmen zu gewähren.

(4) Vermieter/Vermieterinnen, die

1. das Verfahren gemäß Abs. 1 nicht durchführen,
2. das Abstimmungsergebnis gemäß Abs. 2 missachten oder
3. vorsätzlich oder grob fahrlässig eine unrichtige Kostenabschätzung vornehmen,

haben den Hauptmieterinnen/Hauptmietern eine Erhöhung der Aufwendungen nach §§ 23 und 24 des Mietrechtsgesetzes zu ersetzen.

(5) Wurden die Hausbesorgungsarbeiten nur vorübergehend, insbesondere während der Räumungsfrist gemäß § 11 oder einem Räumungsverfahren durch einen von der Vermieterin/vom Vermieter bestellten Werkunternehmer oder durch die Vermieterin/den Vermieter selbst durchgeführt, sind die Abs. 1 bis 4 nicht anzuwenden.

(6) Auf Verlangen mindestens eines Drittels der Hauptmieterinnen/Hauptmieter, berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Verlangens vermieteten Mietgegenstände, hat die Vermieterin/der Vermieter

jedenfalls eine Information gemäß Abs. 1 durchzuführen. Ein neues Verlangen kann erst in der übernächsten Abrechnungsperiode gestellt werden.

(7) Auf die Umstellung der Hausbesorgungsarbeiten in Gebäuden, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, unterliegen, sind Abs. 1 bis 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an Stelle des Begriffs „Hauptmieterinnen/Hauptmieter“ der Begriff „Mieterinnen/Mieter und andere Nutzungsberechtigte“ tritt.

### **Vollziehung, Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

**§ 19.** (1) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetz sind betraut

1. hinsichtlich des § 6 Abs. 2 und 3 zweiter Satz die Bundesministerin/der Bundesminister für Justiz,
2. hinsichtlich des § 18 die Bundesministerin/der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit der Bundesministerin/dem Bundesminister für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz,
3. im Übrigen die Bundesministerin/der Bundesminister für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

(2) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 2011 in Kraft. Es ist auf Arbeitsverhältnisse von Hausbesorgerinnen/Hausbesorgern anzuwenden, die ab diesem Tag abgeschlossen werden.

(3) Auf Arbeitsverhältnisse von Hausbesorgerinnen/Hausbesorgern, die vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden, ist das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, weiterhin anzuwenden, soweit nicht die Anwendung des Hausbesorger/innengesetzes 2011 vereinbart wird.

(4) Für nach dem 30. Juni 2000, jedoch vor dem 1. Jänner 2011 abgeschlossene Arbeitsverhältnisse zwischen Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmern, die Tätigkeiten gemäß § 2 Abs. 1 verrichten, und Arbeitgeberinnen/Arbeitgebern nach § 1 Abs. 2 Z 5 lit. b des Arbeitszeitgesetzes, BGBl. Nr. 461/1969, ist lediglich § 4 anzuwenden, soweit nicht die Anwendung des gesamten Gesetzes vereinbart wird.

## **Artikel 2**

### **Änderung des Arbeitszeitgesetzes**

Das Arbeitszeitgesetz, BGBl. Nr. 461/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 149/2009, wird wie folgt geändert:

1. *§ 1 Abs. 2 Z 5 lautet:*

„5. Arbeitnehmer, die in einem Arbeitsverhältnis zu Arbeitgebern gemäß § 1 Abs. 1 des Hausbesorgergesetzes 2011, BGBl. I Nr. XXX/2010, stehen und Tätigkeiten gemäß § 2 Abs. 1 des Hausbesorgergesetzes 2011 ausüben;“

2. *§ 19 entfällt.*

3. *Nach § 33 Abs. 1w wird folgender Abs. 1x eingefügt:*

„(1x) § 1 Abs. 2 Z 5, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX, tritt mit 1. Jänner 2011 in Kraft. Mit diesem Zeitpunkt tritt § 19 außer Kraft.“

## **Artikel 3**

### **Änderung des Arbeitsruhegesetzes**

Das Arbeitsruhegesetz, BGBl. Nr. 144/1983, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 149/2009, wird wie folgt geändert:

1. *§ 1 Abs. 2 Z 6 lit. a lautet:*

„a) das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, oder das Hausbesorger/innengesetz 2011, BGBl. I Nr. XXX/2010;“

2. *Nach § 33 Abs. 1o wird folgender Abs. 1p eingefügt:*

„(1p) § 1 Abs. 2 Z 6 lit. a, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2010, tritt mit 1. Jänner 2011 in Kraft.“