

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2025**Ausgegeben am 27. November 2025****Teil II**

256. Verordnung: Festsetzung des Mindestlohntarifs für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger für Niederösterreich

256. Verordnung des Bundeseinigungsamtes beim Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, mit der der Mindestlohntarif für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger für Niederösterreich festgesetzt wird

Das Bundeseinigungsamt beim Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz ist gemäß § 22 Abs. 1 Arbeitsverfassungsgesetz, BGBl. Nr. 22/1974, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 75/2025 ermächtigt, auf Antrag einer kollektivvertragsfähigen Körperschaft den Mindestlohntarif festzusetzen, wenn für den betreffenden Wirtschaftszweig kein Kollektivvertrag wirksam ist.

Das Bundeseinigungsamt beim Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz hat mit Beschluss vom 26. November 2025 nach Durchführung einer Senatsverhandlung nachstehenden Mindestlohntarif festgesetzt:

**Mindestlohntarif
für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger – Niederösterreich**

M 4/2025/XXVI/99/4

Geltungsbereich

§ 1. Dieser Mindestlohntarif gilt:

1. **Räumlich:** für das Bundesland Niederösterreich;
2. **persönlich und fachlich:** für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger, auf die das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, Anwendung findet und deren Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber,
 - a) die in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern nicht Mitglieder einer kollektivvertragsfähigen Körperschaft sind oder
 - b) wenn diese nach Inkrafttreten des Mindestlohntarifes die Kollektivvertragsfähigkeit erlangen oder einer kollektivvertragsfähigen Körperschaft beitreten, solange für sie kein Kollektivvertrag abgeschlossen wird.

Dienstleistungen nach §§ 3 und 4 Abs. 1 Hausbesorgergesetz

§ 2. (1) Das monatlich für die nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 des Hausbesorgergesetzes zu erbringenden Dienstleistungen beträgt:

1. für Wohnungen je Quadratmeter Nutzfläche 0,3779 €,
2. für andere Räumlichkeiten je Quadratmeter Nutzfläche 0,3779 €,
3. für das Reinigen der Gehsteige und deren Bestreuerung bei Glatteis je Quadratmeter 0,6838 €.

(2) Als Ersatz für die Kosten der Beschaffung der zu den Reinigungsarbeiten gemäß § 4 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d Hausbesorgergesetz erforderlichen Materialien wird eine Vergütung in Form eines Zuschlags zu dem Entgelt gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 im Ausmaß von 15% festgesetzt. Der Zuschlag ist nicht Bestandteil des Entgeltes.

(3) Das Sperrgeld für das Öffnen des Tores nach dem abendlichen ortsüblichen Torschluss bis 24 Uhr wird mit 6,23 €, nach 24 Uhr bis zum ortsüblichen Toröffnen mit 7,27 € festgesetzt. Das Sperrgeld ist ohne Rücksicht auf die Zahl der ein- und hinauszulassenden Personen, sofern diese zum

Haushalt ein- und derselben bzw. desselben im Hause wohnenden Mieterin bzw. Mieters (Benützerin/Benützers) gehören, zu entrichten.

(4) Die sich aus Abs. 1 und 2 ergebende Summe ist kaufmännisch auf Cent zu runden.

Dienstleistungen nach § 4 Abs. 3 Hausbesorgergesetz

§ 3. (1) Der Hausbesorgerin bzw. dem Hausbesorger gebührt neben dem Entgelt, das ihr bzw. ihm aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 12 des Hausbesorgergesetzes zugesichert ist, bei folgenden an einem Haus durchgeführten Arbeiten nachstehendes Entgelt, wobei sich dieses zusätzliche Entgelt aus der Summe für die Wohnnutzflächen, anderen Räumlichkeiten, Gehsteige, sonstigen begehbaren Flächen und der Aufzugsbetreuung zusammensetzt.

1. Einmal noch je das einfache Entgelt:

- a) bei Instandsetzung, Anbringen einer Wärme- oder Schallisolierung einer Hoffassade (bzw. Hinterseite) oder Gassenfassade (bzw. Vorderseite). Bei Fassaden mit Stiegenhausfenstern gebührt ein Zuschlag von 75%.
- b) bei Ausmalen des Stiegenhauses, wobei, wenn mehrere Stiegenhäuser vorhanden sind und nur einzelne davon ausgemalt werden, der auf diese entfallende aliquote Anteil gebührt. Bei Vorhandensein von Stiegenhausfenstern gebührt ein Zuschlag von 75%.
- c) bei Legung einer durchgehenden Steigleitung ober Verputz oder unter Verputz (je Ritze), sofern dies nicht zugleich mit dem Ausmalen des Stiegenhauses durchgeführt wird. Bei Legung einer Leitung für einzelne Stockwerke oder Stiegen gebührt der aliquote Teil.
- d) bei Einbau von Aufzügen (bei etwaiger Aliquotierung analog wie lit. b).
- e) bei Tausch bzw. Instandsetzung von Stiegenhausfenstern (bei etwaiger Aliquotierung analog wie lit. b).
- f) bei Dachinstandsetzung bzw. Ausbau (bei etwaiger Aliquotierung analog wie lit. b).

- 2. a) Das Entgelt für Arbeiten nach Z 1 ist grundsätzlich nach Fertigstellung der jeweiligen Arbeiten fällig. Bei einer Sanierungsdauer von mehr als drei Monaten ist die Hälfte des Entgelts nach Z 1 mit der Lohnauszahlung für den vierten Monat nach Beginn der tatsächlichen Bauarbeiten auszusahlen, die andere Hälfte nach Fertigstellung der Arbeiten.
- b) Endet das Hausbesorgerdienstverhältnis vor Abschluss der in Z 1 angeführten Arbeiten, dann gebührt der Hausbesorgerin bzw. dem Hausbesorger das Entgelt anteilmäßig für die bereits erbrachten Dienstleistungen.
- c) Müssen Reinigungsarbeiten nach Z 1 aus besonderen Gründen an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden, gebührt hierfür ein zusätzliches Entgelt von 13,12 € je Stunde.

(2) Für außerordentliche andere vereinbarte Arbeiten gebührt ein Stundenlohn von 13,12 €. Dieser erhöht sich auf 26,24 €, wenn die Arbeiten aus besonderen Gründen in den Nachtstunden bzw. an Sonn- und Feiertagen zu verrichten sind. Dieses Entgelt ist spätestens bis zum 10. des Folgemonats zu bezahlen. Dieser Stundenlohn gilt nur insoweit, als nicht im Mindestlohntarif für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften, M 5/2025/XXVI/99/5, andere Entgeltsätze festgesetzt sind.

(3) Für die Reinigung einer von den Hausparteien benützten Toilette gebührt von jeder dieser Parteien ein monatliches Entgelt von 34,50 €. Für die Reinigung einer Toilette, die von einer unbestimmten Personenanzahl benützt wird, ausgenommen betriebliche Anlagen, gebührt ein monatliches Entgelt von 82,42 €.

(4) Für eine vereinbarte Reinigung von ekelerregenden Verschmutzungen (insbesondere Blut, Urin, Kot, Erbrochenes) in allgemein zugänglichen Räumen gebührt pro Beseitigung ein Pauschalbetrag von 83,65 €. Für eine vereinbarte Reinigung von ekelerregenden Verschmutzungen in allgemein zugänglichen Außenanlagen (Rasenfläche, Gehsteig, etc.) gebührt pro Reinigung ein Pauschalbetrag in Höhe von 50% des vorstehenden Pauschalbetrages.)

(5) Dem Entgelt nach Abs. 1 bis 4 wird der Zuschlag gemäß § 2 Abs. 2 dann hinzugerechnet, wenn es sich um Reinigungsarbeiten handelt.

(6) Für die Betreuung einer maschinellen Waschküche mit bis zu vier Waschmaschinen pro Waschküche gebührt ein Entgelt von 74,15 € monatlich; für die Betreuung einer maschinellen Waschküche mit mehr als vier Waschmaschinen gebührt das doppelte Entgelt. Wird von der Betreuerin bzw. vom Betreuer ein Inkasso für die Benützung der Einrichtungen durchgeführt, so gebührt außerdem ein Entgelt von 5% der einkassierten Summe.

(7) Für vereinbarte Anwesenheitspflicht zur Verrichtung anderer als der im § 4 Abs. 1 und 3 des Hausbesorgergesetzes genannten Dienstleistungen gebührt ein Stundenlohn von 9,47 €. An Sonn- und Feiertagen erhöht sich dieser Stundenlohn auf 18,94 €.

Reinigung von Müllschachträumen

§ 4. Für die Reinigung von Müllschachträumen sowie das Auffüllen und Auswechseln der Mülltonnen sowie für die Reinigung von Müllabstellplätzen gebührt ein monatliches Pauschale, dessen Höhe nach der tatsächlichen Arbeitsleistung und unter Zugrundelegung des unter § 3 Abs. 2 festgelegten Stundenlohnes zu errechnen ist.

Gehsteigreinigung

§ 5. Für die Reinigung von Gehsteigen und sonstigen begehbaren Flächen, sofern sie nicht schon in die Berechnung des Entgeltes nach § 2 Abs. 1 Z 3 einbezogen sind, gebührt je Quadratmeter Gehsteig bzw. Fläche die Entlohnung gemäß § 2 Abs. 1 Z 3 für die Reinigung von Gehsteigen, sowie für die Bestreuerung bei Glatteis.

Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration

§ 6. (1) Der Hausbesorgerin bzw. dem Hausbesorger gebühren in jedem Jahr ein Urlaubszuschuss in der Höhe der für den Monat Mai gebührenden Entlohnung und eine Weihnachtsremuneration in der Höhe der für den Monat November gebührenden Entlohnung, mindestens jedoch ein Urlaubszuschuss und eine Weihnachtsremuneration in der Höhe von je einem Zwölftel des Jahresbezugs.

(2) Der Urlaubszuschuss ist bei Antritt desurlaubes, spätestens jedoch mit der Auszahlung des für Juni zustehenden Lohnes, die Weihnachtsremuneration ist spätestens bis zum 30. November eines jeden Jahres auszuzahlen.

(3) Beginnt oder endet das Arbeitsverhältnis während des Kalenderjahres, so gebühren der Hausbesorgerin bzw. dem Hausbesorger Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration entsprechend der in diesem Kalenderjahr zurückgelegten Dienstzeit anteilmäßig.

Begünstigungsklausel

§ 7. Bestehende günstigere Vereinbarungen werden durch diesen Mindestlohtarif nicht berührt.

Geltungstermin

§ 8. Dieser Mindestlohtarif ändert den Mindestlohtarif vom 29. November 2024, M 4/2024/XXVI/99/4, BGBI. II Nr. 343/2024, und tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft.

Neubauer