

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2025

Ausgegeben am 11. Dezember 2025

Teil II

287. Verordnung: **Festsetzung des Mindestlohntarifs für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften für Oberösterreich**

287. Verordnung des Bundeseinigungsamtes beim Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, mit der der Mindestlohntarif für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften für Oberösterreich 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 10. Dezember 2025 nach Durchführung einer Senatsverhandlung nachstehenden Mindestlohntarif festgesetzt:

**Mindestlohntarif
für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf
Liegenschaften/Oberösterreich**

M 17/2025/XXVI/99/17

Geltungsbereich

§ 1. Dieser Mindestlohntarif gilt:

1. **Räumlich:** für das Bundesland Oberösterreich;
2. **persönlich:** für Personen, die mit der Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften (Häuser mit Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten) beauftragt wurden und deren Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber,
 - a) die in ihrer Eigenschaft als Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer 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;
3. **fachlich:** nur für die Reinhaltung, Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften und in Häusern durch die unter Z 2 genannten Personen.

Betreuung von Aufzügen

§ 2. (1) Die unter § 1 Z 2 genannten Personen erhalten, falls mit ihnen die Betreuung eines Personenaufzuges vereinbart ist, monatlich einen Pauschalbetrag von 164,93 €. Dieser Betrag erhöht sich in Wohnhäusern mit mehr als sieben Geschossen um jede weitere über dem siebenten Geschoß gelegene Aufzugsausstiegshalle um 20,14 €.

(2) Für die Betreuung von Güteraufzügen gebührt ein monatlicher Pauschalbetrag von 33,06 € bei einer Tragfähigkeit bis zu 50 kg und ein solcher von 90,70 € bei einer Tragfähigkeit über 50 kg pro Aufzug.

(3) Befinden sich in einem Haus nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten, so gebührt das Doppelte der auf diese Objekte entfallenden Anteile.

(4) Unter Betreuung eines Aufzuges ist die tägliche Prüfungsfahrt, die Reinhaltung des Aufzuges und der Kabine sowie die Reinigung des Maschinenhauses zu verstehen. Diese Tätigkeiten werden mit den in Abs. 1 bis 3 angeführten Beträgen abgegolten.

Freizeiteinrichtungen

§ 3. (1) Für die Betreuung von Terrassenbädern, Hallenbädern und Saunen gebührt ein monatliches Pauschale, dessen Höhe nach der tatsächlichen Arbeitsleistung und unter Zugrundelegung eines Stundenlohnes von 18,23 € zu errechnen ist. Für unbedingt notwendige Betreuung und Pflege, die auftragsgemäß an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden muss, gebührt ein Stundenlohn von 36,46 €.

(2) Für die Betreuung von Hobbyräumen, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen gebührt ein monatliches Pauschale, dessen Höhe nach der tatsächlichen Arbeitsleistung und unter Zugrundelegung eines Stundenlohnes von 14,66 € zu errechnen ist.

(3) 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.

Grünflächen und Gartenanlagen

§ 4. (1) Für das Reinigen, das Bewässern und für das maschinelle Mähen samt Entfernen des Grases gebühren 1,7060 € je Quadratmeter Grünfläche jährlich, aufgeteilt auf zwölf Monatsbeträge.

(2) Für das Betreuen von Bäumen und Sträuchern, Blumenbeeten usw. sowie das Entfernen von Laub und Ästen und ähnliche Arbeiten gebührt ein monatliches Pauschale, dessen Höhe nach der tatsächlichen Arbeitsleistung und unter Zugrundelegung eines Stundenlohnes von 14,67 € zu errechnen ist.

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

Betreuung von Warmwasser- und Zentralheizungsanlagen

§ 5. (1) Für die Betreuung von Warmwasser- und Zentralheizungsanlagen, sofern diese Anlagen nicht durch ein Fernheizwerk gespeist werden, gebührt während der tatsächlichen Betriebsdauer ein Grundbezug von 333,71 € monatlich.

(2) Wird eine solche Anlage mit flüssigen, gasförmigen oder organischen (Hackschnitzel, Pellets, Getreide) Brennstoffen beschickt, gebührt ein Zuschlag von monatlich 228,15 € je Kessel.

(3) Wird eine solche Anlage mit festen Brennstoffen beschickt, gebührt ein Zuschlag von 362,49 € monatlich je Kessel.

(4) Der Betreuerin bzw. dem Betreuer einer Warmwasser- oder Zentralheizungsanlage, sofern diese Anlage nicht durch ein Fernheizwerk gespeist wird, gebührt zu dem Entgelt nach Abs. 1 bis 3 ein Zuschlag von 15% als Schmutzzulage.

(5) Für die Betreuung von Warmwasser- und Zentralheizungsanlagen, die durch ein Fernheizwerk gespeist werden, gebührt während der tatsächlichen Betriebsdauer ein Betrag von 277,52 € monatlich; pro jede weitere Anlage oder Umformer gebührt während der tatsächlichen Betriebsdauer ein weiterer Betrag von 80,39 € monatlich.

(6) Für Arbeitsverträge, die nach dem 31. Dezember 1997 begründet werden, gilt abweichend von Abs. 5: für die Betreuung von Warmwasser- und Zentralheizungsanlagen, die durch ein Fernheizwerk gespeist werden, gebührt für vereinbarte Betreuungsarbeiten für jede Arbeitsstunde ein Betrag von 17,28 €.

(7) Für die Durchführung von zusätzlichen vereinbarten Betreuungsarbeiten sowie von Reparaturarbeiten einfacher Art an den Anlagen selbst oder dazugehörigen Teilen gebührt für jede Arbeitsstunde zusätzlich ein Betrag von 17,55 €. Für unbedingt notwendige Betreuungsarbeiten, die auftragsgemäß an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden müssen, gebührt ein Stundenlohn von 35,10 €.

Tief- und Palettengaragen

§ 6. Für die Reinigung von Tief- und Palettengaragen, einschließlich der (allenfalls) notwendigen Wartung und Beaufsichtigung der in diesen Anlagen vorhandenen technischen Einrichtungen gebührt pro Quadratmeter der zu reinigenden Boden(Nutz-)fläche monatlich ein Entgelt in der in § 2 Abs. 1 Z 1 des Mindestlohtarifs für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger M 16/2025/XXVI/99/16, festgesetzten Höhe.

Einfache Reparaturarbeiten

§ 7. Für die Durchführung von Reparaturarbeiten sonstiger einfacher Art gebührt ein Stundenlohn von 17,55 €. Für unbedingt notwendige Reparaturarbeiten, die auftragsgemäß an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden müssen, gebührt ein Stundenlohn von 35,10 €.

Entgelt für Hausarbeiterinnen und Hausarbeiter

§ 8. (1) Personen, die nicht dem Hausbesorgergesetz unterliegen, gebührt für die Durchführung von Reinigungs-, Betreuungs-, Bedienungs- und technischen Arbeiten allgemeiner Art im Rahmen der Normalarbeitszeit (§ 3 Arbeitszeitgesetz) ein Stundenlohn, und zwar

1. Siedlungswartinnen und Siedlungswarte 22,60 €
2. Hausarbeiterinnen und Hausarbeiter 16,60 €.

(2) Für eine vereinbarte Reinigung von ekelerregenden Verschmutzungen (insbesondere Blut, Urin, Kot, Erbrochenes) in allgemein zugänglichen Räumen gebührt pro Beseitigung ein Pauschalbetrag von 88,16 €. 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.

(3) Für Arbeiten an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtstunden gebührt ein Zuschlag von 100%. Wird eine Arbeitsbereitschaft vereinbart, gebühren pro Stunde 50% des jeweiligen Stundenlohnes.

Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration

§ 9. (1) Den unter § 1 Z 2 genannten Personen 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 des Urlaubes, 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 Arbeitnehmerin bzw. dem Arbeitnehmer Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration entsprechend der in diesem Kalenderjahr zurückgelegten Dienstzeit anteilmäßig.

Begünstigungsklausel

§ 10. Bestehende günstigere Vereinbarungen werden durch diesen Mindestlohntarif nicht berührt.

Geltungstermin

§ 11. Dieser Mindestlohntarif ändert den Mindestlohntarif vom 2. Dezember 2024, M 17/2024/XXVI/99/17, BGBI. II Nr. 332/2024, und tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft.

Lukowitsch