

Haus- Österreichischer
und Grundbesitzerbund
1010 Wien, Trattnerhof 1/5/15
Tel. 52 39 69

10/SN-47/ME
-GE/19
Datum: 19. MRZ. 1984
Vorstand 1984-03-20 (Firmen) *St. Jaych*

Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Hausbesorgergesetz, das Arbeitslosen-
versicherungsgesetz und das Arbeitsverfassungsgesetz
geändert werden

Bundesministerium für soziale Verwaltung zu Zl. 30.561/50-V/2/84

Allgemeines

Der Hausbesorger hat eine arbeitsrechtliche Stellung sui generis. Durch die dem Kündigungsschutz unterliegende Beistellung der mietzinsfreien Dienstwohnung ist er weitgehend geschützt. Die Arbeitszeit des Hausbesorgers ist nicht geregelt. Er kann sich seine Arbeit selbst einteilen und ist zur Anwesenheit im Haus nur insoweit verpflichtet, als es die Erfüllung seiner Dienste erfordert. Viele Hausbesorger üben daher diesen Beruf nur als Nebenbeschäftigung aus. Es ist nicht einzusehen, warum eine noch weiter reichende arbeitsrechtliche Besserstellung des Hausbesorgers notwendig sein soll.

Der Anspruch der Hausbesorgerin auf Beibehaltung der Dienstwohnung während des Karenzurlaubes besteht auch derzeit, weil das Dienstverhältnis aufrecht bleibt. Diese Bestimmung im gegenständlichen Entwurf entspricht daher nur der gegenwärtigen Rechtslage. Die Hausbesorgerin bezieht für die Dauer des Beschäftigungsverbotes Wochengeld gemäß § 162 ASVG. Zur Bezahlung des von ihr zu bestellenden Vertreters steht ihr das laufende Entgelt zur Verfügung, das den Mietern als Betriebskosten gemäß § 23 Abs 1 Z 1 MRG angerechnet wird. Während des Karenzurlaubes behält sie auch nach geltendem Recht den Anspruch auf mietzinsfreie Dienstwohnung. Als Gegenleistung hat sie auf ihre Kosten einen Vertreter zu bestellen. Ist ein Familienangehöriger in der Hausbesorger-Dienstwohnung, wird dieser regelmäßig als Vertreter namhaft gemacht.

• Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 2 -

Stellungnahme zu Entwurf
HBG, Arbl.VG, Arb.VG

In der Praxis hat es sich ergeben, daß die Kosten der Vertretung durch Fortzahlung des Entgeltes der Hausbesorgerin ersetzt werden, wodurch auch die Mieter nicht mehr als sonst belastet werden.

Durch die im Entwurf vorgesehene Regelung, daß der Hauseigentümer auf eigene Kosten für eine Vertretung zu sorgen hat, würde mit Gewalt eine Regelung getroffen werden, die den tatsächlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Für den Hauseigentümer ergibt sich das Problem der Überwälzung dieser Kosten. Gemäß § 23 Abs 1 Z 1 MRG sind die "dem Hausbesorger gebührenden Entgelte und Ersätze" den Mietern als Betriebskosten anrechenbar. Unter diese Bestimmung kann daher ein vom Hauseigentümer direkt zu bestellender Vertreter nicht subsumiert werden, im Gegensatz zu dem vom Hausbesorger selbst zu bestellenden und zu bezahlenden Vertreter. Der Gesetzgeber muß daher bei Aufrechterhaltung der Bestimmung des Entwurfes entweder im Hausbesorgergesetz direkt normieren, daß diese Kosten Betriebskosten im Sinne der §§ 21 und 23 MRG sind oder das Mietrechtsgesetz durch eine eigene Novelle abändern.

Die im Entwurf vorgesehene Änderung des Hausbesorgergesetzes würde jedenfalls zur Folge haben, daß jüngere Frauen nicht mehr als Hausbesorger angestellt würden, was gerade Frauen mit Kindern, die den Hausbesorgerposten wegen der mietzinsfreien Dienstwohnung und der flexiblen Arbeitszeit anstreben, treffen würde.

Dies ergäbe einen sozialen Antieffekt.

Weiters würde der Trend verstärkt, auf Hausbesorger überhaupt zu verzichten und Reinigungsunternehmen zu beschäftigen, die auch die gesamte Haftung übernehmen.

Es entfiel dadurch der persönliche Kontakt zwischen Hausbesorger und Mietern zum Nachteil der Mieter und der Hausadministration.

Die vorgesehene Änderung des Hausbesorgergesetzes wird vom Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund abgelehnt, weil sie dem Hauseigentümer zusätzliche Kosten und administrative Arbeit durch die Suche und Bestellung eines Vertreters auferlegt und die Leistung der Vertreterbestellung durch den

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 3 -

Stellungnahme zu Entwurf
HBG, Arbl.VG, Arb.VG

Hausbesorger ohnedies nur eine geringfügige Gegenleistung
für die mietzinsfreie Dienstwohnung darstellt.

Eine Abänderung des Hausbesorgergesetzes wäre daher nur
dann sinnvoll, wenn die in der Praxis schon bestehende Weiter-
zahlung des Entgeltes während des Karenzurlaubes in das
Gesetz aufgenommen wird, mit der Verpflichtung der Hausbesorgerin
zur Bestellung des geeigneten Vertreters.

Zu Artikel IZ.1. § 1 Abs 2 lit a HBG

Kein Einwand.

Z.2. § 9 HBG hat zu entfallen.

Wie auch in den Erläuterungen ausgeführt, enthält das MRG eine taxative Aufzählung der Betriebskosten. Es wurde aber im MRG übersehen, die in § 9 lit d HBG angeführten Gerätschaften und Materialien aufzunehmen. Da diese Bestimmung des HBG durch das MRG derogiert wurde (lex posterior derogat priori) wäre nunmehr entweder eine diesbezügliche Bestimmung, die das MRG ergänzt, einzubauen oder in einem neuen Artikel dieses Gesetzes das MRG zu novellieren (Ergänzung des § 23 Abs 1 MRG).

Z.3. § 14 b Abs 1 neu HBG

Ein Entgeltanspruch während des Karenzurlaubes besteht auch derzeit nicht. Die Hausbesorgerin hat selbst für einen geeigneten Vertreter zu sorgen, dessen Kosten ihr in sinngemäßer Anwendung des § 17 Abs 1 HBG ersetzt werden.

Z.3. § 14 b Abs 2 HBG und Z.4. § 17 Abs 2 und Z.5. neuer Abs 3 HBG

Die Anwendung des Arbeitsverfassungsgesetzes auf Hausbesorger wird als auf diese Beschäftigung nicht passend abgelehnt. (Siehe auch Ausführungen zu Artikel III).

Bezüglich Freistellung nach §§ 117 bis 119 Arb.VG wird einerseits in § 14 Abs 2 HBG auf die Bestimmungen des Arbeitsverfassungsgesetzes bezüglich des Entgeltes verwiesen, andererseits entgegen der Bestimmung des § 118 Abs 1 Arb.VG in § 17 Abs 2 HBG normiert, daß jedenfalls - also auch dann, wenn weniger als 20 Arbeitnehmer beschäftigt sind - der Hauseigentümer die Kosten für den Vertreter zu tragen hätte. Dies steht wiederum im Gegensatz zu Artikel III § 134b Abs 1 Arb.VG (siehe dort). Im neuen § 17 Abs 3 HBG wird diese Entgeltzahlung für den Vertreter bei jeder Art der Freistellung nach dem Arb.VG; bei Karenzurlaub normiert, wobei

"geringfügige Beschäftigungen" vereinbart werden können. Der Anspruch auf Dienstwohnung bleibt unberührt. Beim freigestellten Betriebsrat, der einen Entgeltfortzahlungsanspruch hat, entstehen doppelte Kosten. Wie schon einleitend ausgeführt, ist es fraglich, ob die Kosten des vom Hauseigentümer zu bestellenden Vertreters unter § 23 Abs 1 Z 1 MRG ("dem Hausbesorger gebührende Entgelte und Ersätze") subsummiert werden können. Völlig unklar ist, was eine "geringfügige Beschäftigung" und wie diese zu entlohen und ob eine Überwälzung als Betriebskosten zulässig wäre. Diese Konstruktion widerspricht auch der Regelung des § 14 b, wonach bei Karenzurlaub der Entgeltanspruch entfällt.

Wird der Vertreter nicht mehr vom Hausbesorger bestellt, der üblicherweise damit Familienangehörige betraut, die auch in der Dienstwohnung wohnen oder zumindest jederzeit greifbar sind, ergeben sich finanzielle Nachteile für die Hausbesorgerin, weil sie das Vertretergeld nicht mehr erhält. Für den Hauseigentümer wird sich die Notwendigkeit ergeben, Firmen zu betrauen. Bei Betreuung von Zentralheizung und Lift ergeben sich aber fast unlösbare Probleme.

Der Erfolg dieser Bestimmungen wird sein, daß man überall dort, wo die Auflassung des Hausbesorgerpostens möglich ist, diesen Weg beschreitet. Junge weibliche Hausbesorgerinnen werden nicht mehr angestellt werden.

Zu Artikel II

Zur Einführung des Karenzurlaubsgeldes für Hausbesorgerinnen wird in den Erläuterungen ausgeführt, daß dies ungefähr 2,8 Millionen Schilling kosten wird im Jahr. Im Hinblick auf die prekäre finanzielle Situation der Sozialversicherung muß darauf verwiesen werden, daß derzeit nicht der geeignete Zeitpunkt ist, neue Ausgaben einzuführen.

Artikel IIIZ.1 § 134 b Arb.VG

In Abänderung der Praxis des Verwaltungsgerichtshofes wird durch diese Bestimmung eine Konstruktion des "Betriebes" geschaffen, die an der Realität vorbeigeht.

Es ist völlig wirklichkeitsfremd, wenn davon ausgegangen wird, daß mehrere Hausbesorger des selben Dienstgebers Betriebsvertretungen anstreben, um ihre Interessen gemeinsam gegenüber dem Hauseigentümer zu wahren.

Entgegen der Behauptung in den Erläuterungen liegt hier keineswegs ein sozialpolitisches Bedürfnis dieser Personengruppe vor. Die Hausbesorger, die zufällig den selben Dienstgeber haben, kennen einander nicht und haben auch kein Interesse oder Bedürfnis durch ein gemeinsames Vertretungsorgan ihre Rechte geltend zu machen, die durch das Hausbesorgergesetz wie bei keinem anderen Arbeitnehmer extrem abgesichert sind. Der Kündigungsschutz des Hausbesorgergesetzes macht auch ein Anfechtungsrecht des Betriebsrates bei Kündigungen völlig unnötig.

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Recht in seinem Erkenntnis vom 29. April 1981, Zl 25 97/79 erkannt, daß mehrere Häuser eines Eigentümers keinen Betrieb bilden, weil die Tätigkeit der Hausbesorger eine selbständige ist.

Mehrere Häuser eines Eigentümers haben auch keinen wirtschaftlichen Zusammenhang.

Sie könnten auch an verschiedenen Orten zwischen Burgenland und Vorarlberg liegen und trotzdem vom Eigentümer oder einem Verwalter verwaltet werden.

Die Judikatur hat auch ausgesprochen, daß für den Begriff Betrieb, der eine Arbeitseinheit bildet, immer auch ein gewisser örtlicher Zusammenhang erforderlich ist (Arb 5186). Für die Betriebsqualifikation ist die arbeitsmäßige, technische und organisatorische Zusammenfassung von Arbeitskräften und Produktionsmitteln maßgebend (Arb 7202). Alle diese Voraussetzungen sind aber hier nicht gegeben.

Die Ratio der Abänderung des Arbeitsverfassungsgesetzes durch Einbeziehung der Hausbesorger ist unerfindlich, die Begründung in den Erläuternden Bemerkungen geht wegen der durch

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 7 -

Stellungnahme zu Entwurf
HBG, Arbl.VG, Arb.VG

das Hausbesorgergesetz geregelten besonderen arbeitsrechtlichen Stellung des Hausbesorgers ins Leere.

Die Kosten, die den Hauseigentümern entstünden (durch Fahrkostenersatz, Beistellung eines Tagungsraumes etc), können nach dem Entwurf gemäß § 23 MRG als Betriebskosten auf die Mieter der einzelnen Häuserüberwälzt werden. Daß die Mieter mit dieser Kostenüberwälzung für eine unnötige Ausgabe nicht einverstanden wären, liegt auf der Hand. Diese Kosten können insbesondere bei Freistellung und Bildungsurlaub erheblich sein, was in Wien auch die Gemeindemiete treffen würde. Wenn auch den Bund laut Erläuterungen keine Kosten treffen, so haben durch Arbeitsaufwand Hauseigentümer und Verwalter Kosten, und die Mieter höhere Betriebskosten zu bezahlen.

Die Bestimmung des Entwurfes (§ 134 b Abs 1), wonach bei mindestens 20 Hausbesorgern oder Hausbetreuern ein eigener Betriebsrat zu errichten ist, bedeutet, daß auch bei weniger Dienstnehmern ein Betriebsrat errichtet werden kann. Außerdem liegt darin eine Zwangsbeglückung, an der niemand interessiert ist. Die Behauptung in den Erläuterungen trifft daher nicht zu, daß Voraussetzung 20 Dienstnehmer sind.

Im übrigen ist auch der Begriff "Hausbetreuer" nicht näher definiert. Die in den Erläuterungen genannten Arbeiten werden normalerweise gem Mindestlohtarif vom Hausbesorger durchgeführt. Soll hier aber ein Arbeitnehmerbegriff für Gelegenheitsarbeiter, die nebenberuflich etwa gelegentliche Gartenbetreuung durchführen, eingeführt werden, so ist dies strikte abzulehnen.

Sollte diese beabsichtigte Änderung des Arbeitsverfassungsgesetzes Gesetzeskraft erlangen, hätte dies die Auflassung von Hausbesorgerposten und deren Ersatz durch Reinigungsunternehmen, zur Folge wofür die einen Hausbesorgerposten anstrebenden Personen sicher kein Verständnis hätten. Die Auflassung von Hausbesorgerposten stößt dort auf keine Schwierigkeiten, wo Ausländer beschäftigt sind, deren Dienstverhältnis nur für die Zeit der Beschäftigungsbewilligung gültig ist.

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 8 -

Stellungnahme zu Entwurf
HBG, Arbl.VG, Arb.VG

Ist die Auflassung von besetzten Hausbesorgerposten nicht möglich wegen des Kündigungsschutzes des Hausbesorgergesetzes, würde eine Aufteilung der Verwaltung auf mehrere Immobilienverwalter erfolgen, damit würde dieses Gesetz nur am Papier stehen. Auf die Gefährdung von Arbeitsplätzen wird verwiesen.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund muß daher aus den oben angeführten Gründen die beabsichtigten Änderungen ablehnen.

Wien, 12. März 1984