

1419 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.

31. 10. 1969

Regierungsvorlage

Bundesgesetz vom XXXXXXXX 1969 über den Dienstvertrag der Hausbesorger (Hausbesorgergesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Geltungsbereich

§ 1. (1) Die Vorschriften dieses Bundesgesetzes gelten für das privatrechtliche Dienstverhältnis von Hausbesorgern, soweit Abs. 2 nichts anderes bestimmt.

(2) Die Vorschriften dieses Bundesgesetzes finden keine Anwendung auf das Dienstverhältnis von Personen, die Dienste eines Hausbesorgers

- a) in vorübergehender Vertretung eines Hausbesorgers zu verrichten haben,
- b) in einem Hause verrichten, das den Zwecken einer der Gewerbeordnung unterliegenden Tätigkeit dient,
- c) neben Diensten für den land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb des Hauseigentümers gegen Entgelt verrichten,
- d) in einem Gebäude verrichten, das ausschließlich oder überwiegend unmittelbar Amtszwecken einer Gebietskörperschaft dient, sofern diese Personen in einem Dienstverhältnis zu dieser Gebietskörperschaft stehen,
- e) in einem Gebäude verrichten, das ausschließlich oder überwiegend Schulzwecken einer Gebietskörperschaft dient, sofern diese Personen in einem Dienstverhältnis zu dieser Gebietskörperschaft stehen.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes sind:

1. Hausbesorger Personen, die sowohl die Reinhal tung als auch die Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses im Auftrag des Hauseigentümers gegen Entgelt zu verrichten haben,
2. Hausbewohner Personen, die im Hause wohnen oder zu wohnen berechtigt sind; als Hausbewohner gelten auch Personen, die eine Wohnung oder andere Räumlichkeiten des Hauses, wie Geschäftslokale, Büroräume, Werkstätten,

Magazine und Garagen, zur Ausübung ihres Berufes oder zu sonstigen Zwecken ständig benützen oder ständig zu benützen berechtigt sind.

Allgemeine Pflichten des Hausbesorgers (Beaufsichtigung)

§ 3. Der Hausbesorger hat die Pflicht, das Interesse des Hauseigentümers bezüglich der ihm obliegenden Arbeiten mit Umsicht, Sorgfalt und Redlichkeit wahrzunehmen, alle wahrgenommenen oder ihm sonst zur Kenntnis gebrachten Gebrechen an dem Hause oder Beschädigungen der Haus- und Wohnungsbestandteile, aus denen dem Hauseigentümer oder dritten Personen Schaden an Gesundheit oder Vermögen entstehen könnte, dem Hauseigentümer ehestens zur Anzeige zu bringen und auf die Einhaltung der Hausordnung durch die Hausbewohner zu achten.

Reinhaltung und Wartung des Hauses

§ 4. (1) Dem Hausbesorger obliegt:

1. die Sorge für die regelmäßige Reinigung der im folgenden angeführten, zum Haus gehörigen, der Benutzung durch alle oder wenigstens durch mehrere Hausbewohner zugänglichen Räume, soweit sich deren Verschmutzung aus der regelmäßigen und üblichen Benützung ergibt. Die Reinigung umfaßt:

- a) das Reinigen der Stiegen, Gänge und Wasserleitungsmuscheln und der auf Stiegen, Gängen und Wasserleitungsmuscheln befindlichen, aus Metall und aus sonstigem Material gefertigten Bestandteile sowie das Kehren der Höfe, soweit Stiegen, Gänge, Wasserleitungsmuscheln und Höfe allen Hausbewohnern zugänglich sind, wobei Stiegen und Gänge einmal wöchentlich zu kehren und einmal wöchentlich nach vorherigem Kehren zu waschen, Höfe einmal wöchentlich zu kehren und Wasserleitungsmuscheln einmal wöchentlich zu reinigen sind,
- b) das Reinigen der Waschküche und des zum Wäschetrocknen bestimmten Raumes einmal monatlich,

- c) das Kehren des Kellers, ausgenommen der zu den einzelnen Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten gehörigen Kellerabteile, einmal monatlich,
 - d) das Putzen der Stiegenhaus- und Gangfenster, ausgenommen Gangfenster, die zu Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten gehören, dreimal jährlich in angemessenen Zeitabständen, wenn die Stöcke und Rahmen der Stiegenhaus- und Gangfenster und deren Verankerung in gutem Zustand, die Glasscheiben gut verkittet, Sicherheitshaken angebracht sind, Sicherheitsgürtel zur Verfügung gestellt werden und außerdem solche Reinigungsarbeiten ohne besondere Gefahr von jedermann verrichtet werden können,
 - e) das Reinigen der Gehsteige und deren Bestreuung bei Glatteis, soweit dies in Erfüllung der dem Hauseigentümer nach den bestehenden Vorschriften obliegenden Verpflichtungen erforderlich ist;
2. die Sorge für die Beleuchtung des Hauses, soweit dies ohne besondere fachliche Kenntnisse und ohne besondere Gefahr möglich ist, die Wartung der Wasserleitung, das Zusperren und Öffnen des Haustores bei Eintritt und Ablauf der vorgeschriebenen Sperrzeit, sowie auf Verlangen das Öffnen des Haustores während dieser Zeit und die Verrichtung der für das Haus notwendigen Dienstgänge.

(2) Die Pflicht zum Öffnen des Haustores während der vorgeschriebenen Sperrzeit entfällt, wenn durch entsprechende technische Vorkehrungen am Haus (Rufanlage und Toröffnungsanlage) oder durch andere geeignete Maßnahmen dafür Sorge getragen ist, daß das Haustor auf Verlangen der Hausbewohner oder solcher Personen, die am Eintritt ein berechtigtes Interesse haben, wie insbesondere auf Verlangen von behördlichen Organen in Ausübung ihres Dienstes, geöffnet wird.

(3) Andere Dienstleistungen, die mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen, müssen ausdrücklich vereinbart werden und sind besonders zu entlohen.

(4) Der Hausbesorger ist zur Anwesenheit im Hause nur insoweit verpflichtet, als dies die ordentliche Besorgung der ihm nach Abs. 1 und 3 obliegenden Verpflichtungen erfordert.

(5) Zur Hintanhaltung einer übermäßigen Beanspruchung des Hausbesorgers darf das Arbeitsausmaß aus den sich nach Abs. 1 und 3 ergebenden Verpflichtungen nur so groß sein, daß dieses durch eine vollwertige Arbeitskraft unter Einhaltung jener wöchentlichen Normalarbeitszeit regelmäßig bewältigt werden kann, die für die überwiegende Zahl der Dienstnehmer auf

Grund kollektivvertraglicher Regelungen, in Ermangelung solcher kraft gesetzlicher Vorschriften gilt.

Haustor- und andere Schlüssel

§ 5. (1) Für die Zeit, in der der Hausbesorger zur Anwesenheit im Hause nicht verpflichtet ist (§ 4 Abs. 4) hat er, soweit ihm die Verwahrung der Schlüssel für den Hof, Keller oder andere Hausteile obliegt, Vorsorge zu treffen, daß den zur Benützung des Kellers, des Hofes oder der anderen Hausteile berechtigten Hausbewohnern diese Schlüssel zugänglich sind.

(2) Kommt darüber, in welcher Weise Vorsorge zu treffen ist, zwischen Hausbesorger und Hauseigentümer keine Einigung zustande, so ist vom Hauseigentümer je Wohnung oder andere Räumlichkeit auf Verlangen des Berechtigten für die Dauer der Berechtigung der betreffende Schlüssel gegen eine Sicherstellung in der Höhe der Anschaffungskosten zur Verfügung zu stellen.

(3) Der Hauseigentümer ist verpflichtet, je Wohnung oder andere Räumlichkeit auf Verlangen des Berechtigten für ihn und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen für die Dauer der Berechtigung Haustorschlüssel in der erforderlichen Zahl gegen eine Sicherstellung in der Höhe der Anschaffungskosten zur Verfügung zu stellen.

(4) Nach Erlöschen der Berechtigung sind die Schlüssel, die gemäß Abs. 2 oder 3 zur Verfügung gestellt worden sind, gegen Rückstellung der Sicherstellung dem Hauseigentümer zu übergeben.

Verschwiegenheitspflicht

§ 6. Der Hausbesorger ist zur Verschwiegenheit über die Privat- und Familienverhältnisse der Hausbewohner verpflichtet und darf hierüber nur behördlichen Organen, die sich als solche ausweisen, und in den Fällen des § 3 auch dem Hauseigentümer Auskunft geben.

Entgelt

§ 7. (1) Der Hauseigentümer hat an den Hausbesorger für die nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 zu erbringenden Dienstleistungen ein angemessenes Entgelt monatlich im nachhinein zu leisten.

(2) Ferner gebührt dem Hausbesorger ein Urlaubszuschuß in der Höhe des für den Monat Mai gebührenden Entgelts und eine Weihnachtsremuneration in der Höhe des für den Monat November gebührenden Entgelts. Der Urlaubszuschuß ist bei Antritt des Urlaubes, spätestens jedoch bis zum 30. Juni, die Weihnachtsremuneration spätestens bis zum 30. November eines jeden Jahres auszuzahlen. Beginnt oder endet das

1419 der Beilagen

3

Dienstverhältnis während des Kalenderjahres, so gebühren dem Hausbesorger Urlaubszuschuß und Weihnachtsremuneration, entsprechend der in diesem Kalenderjahr zurückgelegten Dienstzeit, anteilmäßig.

(3) Dem Hausbesorger ist eine Abrechnung, aus der die Berechnung und Höhe des monatlichen Bruttoentgeltes sowie die Abzüge zu erkennen sind, insbesondere dann auszuhandeln, wenn sich die Höhe des Brutto- oder Nettoentgelts ändert.

(4) Der Landeshauptmann hat durch Verordnung die Höhe des Entgeltes gemäß Abs. 1 für die Dienstleistungen gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 1 unter vergleichsweiser Heranziehung kollektivvertraglicher Lohnbestimmungen für im wesentlichen gleichartige Arbeitsverrichtungen zu regeln.

(5) In dieser Verordnung ist festzusetzen, welche Beträge (Entgeltanteile) zu bezahlen sind:

- a) für Wohnungen und
- b) für andere Räumlichkeiten
- c) für das Reinigen der Gehsteige und deren Bestreuung bei Glatteis nach § 4 Abs. 1 lit. e.

(6) Die Entgeltanteile für Wohnungen und für andere Räumlichkeiten sind nach deren Nutzflächenausmaß, der Entgeltanteil für das Reinigen der Gehsteige und deren Bestreuung bei Glatteis pro m² der zu reinigenden Flächen, in monatlich gleicher Höhe festzusetzen.

(7) Ändert der Landeshauptmann durch eine spätere Verordnung die gemäß Abs. 5 festgesetzten Beträge ab, so ist das Ausmaß dieser Abänderung überdies durch einen auf die abgeänderten Beträge bezogenen Hundertsatz anzugeben.

Materialkostenersatz

§ 8. Als Ersatz für die Kosten der Beschaffung der zu den Reinigungsarbeiten gemäß § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a bis d erforderlichen Materialien hat der Landeshauptmann durch Verordnung eine angemessene Vergütung (Materialkostenersatz) in Form eines monatlichen Zuschlages zu dem Entgelt gemäß § 7 Abs. 5 lit. a und b festzusetzen, den der Hauseigentümer an den Hausbesorger monatlich im nachhinein zu leisten hat. Dieser Zuschlag ist kein Bestandteil des Entgeltes.

Betriebskosten

§ 9. Die nachstehenden Leistungen gelten als Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 2 des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929:

- a) das Entgelt (§ 7), das Krankenentgelt (§ 14) und der Materialkostenersatz (§ 8) des Hausbesorgers,
- b) die Kosten der Vertretung des Hausbesorgers in den Fällen der Dienstverhin-

derung (§ 14) und des Urlaubes (§ 15), jedoch nur anteilmäßig bis zur Höhe des durchschnittlichen Monatsbruttoentgelts, das dem Hausbesorger sonst für diesen Zeitraum gebühren würde,

- c) die Kosten gemäß § 13 Abs. 2 und 3 für die Instandhaltung und Beleuchtung der Dienstwohnung,
- d) die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien, soweit sie nicht Gegenstand des Materialkostenersatzes gemäß § 8 sind.

Sperrgeld

§ 10. (1) Wer in der vorgeschriebenen Sperrzeit die Dienste des Hausbesorgers oder des bestellten Vertreters zum Öffnen des Tores in Anspruch nimmt, hat hiefür an den Hausbesorger bzw. dessen Vertreter ein Sperrgeld zu entrichten.

(2) Das Ausmaß des Sperrgeldes ist in angemessener Höhe durch Verordnung des Landeshauptmannes unter Bedachtnahme darauf festzusetzen, ob die Inanspruchnahme der Dienste des Hausbesorgers vor oder nach Mitternacht erfolgt.

Mitwirkung der Interessenvertretungen

§ 11. Vor Erlassung von Verordnungen gemäß den §§ 7 Abs. 4, 8 und 10 sind die Interessenvertretungen der Hausbesorger, die Organisationen der Hauseigentümer und der auf Grund eines Vertrages mit diesen zur ständigen Nutzung von Teilen des Hauses berechtigten Personen (Mieter u. dgl.), sofern diesen Organisationen vermöge der Zahl ihrer Mitglieder und des Umfanges ihrer Tätigkeit eine maßgebende Bedeutung zukommt, zu hören. Der Landeshauptmann hat Vorschläge der gesetzlichen Interessenvertretung der Hausbesorger über die gemäß §§ 7 Abs. 4, 8 sowie 10 festzusetzenden Entgelte und Zuschläge entgegenzunehmen und hiezu die Stellungnahme der vorstehend genannten in Betracht kommenden Interessenvertretungen und Organisationen einzuholen.

Anderweitiges Entgelt

§ 12. (1) Das Ausmaß der Entlohnung für andere Dienstleistungen (§ 4 Abs. 3) bleibt einer besonderen Vereinbarung überlassen. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Juli 1951, BGBl. Nr. 156, betreffend die Erlassung von Mindestlohnarifen, bleiben unberührt.

(2) In Ermangelung einer Vereinbarung oder Festsetzung durch Mindestlohnarif ist für das Ausmaß der Entlohnung der Ortsgebrauch maßgebend.

Dienstwohnung

§ 13. (1) Dem Hausbesorger ist eine den gesundheits-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechende, für die dauernde Bewohnung bestimmte, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) zu bestehen hat, als Dienstwohnung unentgeltlich einzuräumen.

(2) Die durch die normale Abnützung notwendige Instandhaltung der Dienstwohnung obliegt dem Hauseigentümer.

(3) Für die Kosten des Stromverbrauches hat der Hauseigentümer an den Hausbesorger einen monatlichen Pauschalbetrag zu leisten, der den Kosten eines Stromverbrauches vom 16 kWh entspricht.

(4) Die Vornahme von Änderungen an der Dienstwohnung, die einer baubehördlichen Bewilligung nicht bedürfen und einem wichtigen Interesse der Hausbesorgers dienen, kann der Hauseigentümer nicht untersagen, falls durch die Änderung keine Schädigung für das Haus, für den Hauseigentümer oder die Hausbewohner herbeigeführt wird. Die Kosten hat der Hausbesorger zu tragen. Nach Beendigung des Dienstverhältnisses hat der Hausbesorger den früheren Zustand wieder herzustellen, wenn nicht ein Einverständnis über die Belassung erzielt wird.

(5) Steht dem Hausbesorger im Zeitpunkt der Begründung des Dienstverhältnisses eine der ihm sonst zustehenden Dienstwohnung (Abs. 1 und § 29) entsprechende Wohnung zur Verfügung, so kann er auf den Anspruch auf Dienstwohnung schriftlich verzichten.

(6) Hat der Hausbesorger auf den Anspruch auf Dienstwohnung gemäß Abs. 5 verzichtet, so gebührt ihm an Stelle dieses Sachbezuges ein monatliches Entgelt in der Höhe der für die Zwecke der Sozialversicherung festgesetzten Bewertungssätze.

Dienstverhinderung

§ 14. Ist der Hausbesorger durch Krankheit oder Unfall an der Leistung seiner Dienste verhindert, ohne daß er die Verhinderung vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt hat, so behält er seinen Anspruch auf das gesamte Entgelt (§§ 7, 12 und 13) in der Höhe von 49 v. H. für die Dauer von 14 Tagen. Die Dauer des Entgeltanspruches erhöht sich auf 21 Tage, wenn das Dienstverhältnis zwei Jahre und auf 28 Tage, wenn das Dienstverhältnis fünf Jahre gedauert hat.

Urlaub

§ 15. (1) Dem Hausbesorger gebührt in jedem Dienstjahr ein ununterbrochener Urlaub, auf den die Vorschriften des Arbeiterurlaubsgesetzes

1959, BGBl. Nr. 24, in der jeweils geltenden Fassung, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, Anwendung finden. Das Urlaubsausmaß beträgt bei einer Dienstzeit von weniger als 15 Dienstjahren 18 Werkstage, es erhöht sich auf 24 Werkstage, wenn das Dienstverhältnis ohne Unterbrechung 15 Jahre und auf 30 Werkstage, wenn das Dienstverhältnis ohne Unterbrechung 25 Jahre gedauert hat.

(2) Während des Urlaubes behält der Hausbesorger den Anspruch auf das gesamte Entgelt (§§ 7, 12 und 13).

Anderweitige Beschäftigung, Vertretung

§ 16. (1) Dem Hausbesorger ist es gestattet, wenn nichts anderes schriftlich vereinbart worden ist, einen anderen Beruf auszuüben.

(2) Wenn der Hausbesorger durch die Ausübung eines anderen Berufes oder aus anderen Gründen als Krankheit oder Unfall (§ 14) oder Urlaub (§ 15) verhindert ist, seinen Obliegenheiten regelmäßig nachzukommen, so hat er auf seine Kosten für eine Vertretung durch eine andere geeignete Person zu sorgen.

Endigung des Dienstverhältnisses durch Ablauf der Zeit und Kündigung

§ 17. (1) Die Befristung eines Dienstverhältnisses kann rechtswirksam nur schriftlich vereinbart werden. Ein befristetes Dienstverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen worden ist.

(2) Ein Dienstverhältnis auf Probe kann rechtswirksam nur schriftlich und für die Höchstdauer von zwei Monaten vereinbart werden, in dieser Zeit kann es von beiden Teilen jederzeit ohne Angabe von Gründen gelöst werden. Soweit die Vereinbarung die Höchstdauer von zwei Monaten überschreitet, gilt sie hinsichtlich dieses Teiles als nicht gesetzt.

(3) Ist das Dienstverhältnis ohne Zeitbestimmung eingegangen oder fortgesetzt worden, so kann es von jedem Teil zum Ende eines Kalendermonats durch Kündigung gelöst werden.

(4) Die Kündigungsfrist beträgt

- a) für den Hauseigentümer sechs Wochen und erhöht sich nach zehnjähriger Dauer des Dienstverhältnisses auf drei Monate,
- b) für den Hausbesorger einen Monat.

(5) Die Kündigungsfristen nach Abs. 4 können durch Vereinbarung bis zu einem halben Jahr ausgedehnt werden, doch darf die vom Hauseigentümer einzuhaltende Frist nicht kürzer sein als die mit dem Hausbesorger vereinbarte Kündigungsfrist.

(6) Steht dem Hausbesorger eine Dienstwohnung (§ 13) zu, so kann der Hauseigentümer nur aus erheblichen Gründen kündigen. Solche liegen insbesondere vor,

1419 der Beilagen

5

- a) wenn durch ein grobes Verschulden des Hausbesorgers ein Schaden für das Haus, für den Hauseigentümer oder die Hausbewohner herbeigeführt wird,
- b) wenn sich der Hausbesorger dem Hauseigentümer, dessen Stellvertreter oder den Hausbewohnern gegenüber trotz vorheriger schriftlicher Verwarnung durch den Hauseigentümer fortgesetzt ungebührlich benimmt,
- c) wenn der Hausbesorger im Dienste untreu ist, sich in seiner Tätigkeit ohne Wissen oder Willen des Hauseigentümers von dritten Personen unberechtigte Vorteile zuwenden läßt, oder wenn er sich einer Handlung schuldig macht, die ihn des Vertrauens des Hauseigentümers unwürdig erscheinen läßt,
- d) wenn der Hausbesorgerposten überhaupt aufgelassen wird,
- e) wenn der Hausbesorger innerhalb eines Jahres länger als insgesamt fünf Monate verhindert ist, seinen Obliegenheiten regelmäßig nachzukommen, ohne daß er gemäß § 14 Abs. 2 für eine Vertretung zu sorgen hat.

(7) Die Kündigung ist auch dann zulässig, wenn dem Hausbesorger gleichzeitig vom Hauseigentümer eine andere entsprechende Wohnung zur Verfügung gestellt wird, die den gesundheits-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften entspricht und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Hausbesorgers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen ausreicht. Das Anbieten einer mit einem anderen Hausbesorgerposten verbundenen Dienstwohnung ist nicht als geeigneter Ersatz anzusehen.

Vorzeitige Auflösung des Dienstverhältnisses

§ 18. (1) Das Dienstverhältnis kann, wenn es für bestimmte Zeit eingegangen wurde, vor Ablauf dieser Zeit, sonst aber ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von jedem Teile aus wichtigen Gründen gelöst werden.

(2) In einem solchen Fall hat der Hausbesorger die Dienstwohnung binnen 14 Tagen zu räumen.

Entlassungsgründe

§ 19. Als ein wichtiger Grund (§ 18), der den Hauseigentümer zur Entlassung berechtigt, ist es insbesondere anzusehen:

1. wenn der Hausbesorger ein Verbrechen oder sonst eine von Amts wegen zu verfolgende strafbare Handlung aus Gewinnsucht oder gegen die öffentliche Sittlichkeit begeht;
2. wenn der Hausbesorger sich einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit gegen den Hauseigentümer, dessen Stellvertreter oder

- einen Hausbewohner schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Hausbesorgers steht, insoweit er es unterließ, nach Aufforderung durch den Hauseigentümer die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten der in der Wohnung des Hausbesorgers wohnenden Personen gleich;
3. wenn der Hausbesorger sich einer strafbaren Handlung gegen die Sicherheit der Ehre des Hauseigentümers, dessen Stellvertreters oder deren Angehöriger schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind;
 4. wenn der Hausbesorger wesentliche Vertragspflichten gröblich und trotz vorheriger schriftlicher Verwarnung durch den Hauseigentümer beharrlich vernachlässigt;
 5. wenn der Hausbesorger seine Stellung zur Verteilung der im öffentlichen Interesse getroffenen Wohnungsfürsorgemaßnahmen aus Gewinnsucht mißbraucht.

Austrittsgründe

§ 20. Als ein wichtiger Grund (§ 18), der den Hausbesorger zum Austritt berechtigt, ist es insbesondere anzusehen:

1. wenn sich der Hauseigentümer strafbarer Handlungen gegen die Sicherheit der Ehre, die körperliche Sicherheit oder Verletzungen der Sittlichkeit gegen den Hausbesorger oder dessen Angehörige zuschulden kommen läßt oder es verweigert, den Hausbesorger gegen solche Handlungen des Stellvertreters oder eines Angehörigen des Hauseigentümers oder eines Hausbewohners zu schützen, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig anzusehen sind;
2. wenn der Hauseigentümer das dem Hausbesorger zukommende Entgelt ungebührlich verkürzt oder vorenthält, insbesondere wenn er fällige Forderungen trotz Aufforderung nicht spätestens acht Tage nach der Aufforderung bezahlt, dem Hausbesorger die eingeräumte Wohnung schmälerst oder andere wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt.

Verfahren bei Auflösung des Dienstverhältnisses

§ 21. (1) Ist dem Hausbesorger eine Dienstwohnung gemäß § 13 Abs. 1 eingeräumt, so hat die Kündigung (§ 17) des Dienstverhältnisses durch den Hauseigentümer gerichtlich zu erfolgen. Hierbei sind die Bestimmungen der §§ 562 bis 564 und 567 bis 575 ZPO über das Verfahren bei Streitigkeiten aus Bestandverträgen sinngemäß anzuwenden. Der die Kündigung erklärende Hauseigentümer hat in dieser Erklärung die Gründe hiefür kurz anzuführen; andere Gründe kann er später nicht geltend machen.

(2) Die Frist zur Erhebung von Einwendungen beträgt 14 Tage von der Zustellung an gerechnet.

(3) Die gemäß Abs. 1 ergehenden gerichtlichen Aufträge bilden unter den Voraussetzungen des § 1 Z. 4 EO. einen Exekutionstitel.

Verlängerung der Räumungsfrist

§ 22. (1) Kann ein Hausbesorger in den Fällen der §§ 17 bis 20 für die von ihm zu räumende Dienstwohnung keinen oder nur einen offenbar unzulänglichen Ersatz finden, so hat ihm das Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Haus liegt, auf Antrag eine Verlängerung der Räumungsfrist zu bewilligen, wenn die besonderen Umstände des Falles eine solche Verzögerung der Räumung ohne unverhältnismäßige Nachteile für das Haus, den Hauseigentümer oder die Hausbewohner zu lassen.

(2) Der Antrag ist in den Fällen des § 17 spätestens 14 Tage, in den Fällen der §§ 19 und 20 spätestens vier Tage vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen. Das Gericht hat darüber den Hauseigentümer einzuvernehmen und nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung zu entscheiden. Das Verfahren ist tunlichst zu beschleunigen.

(3) Die Verlängerung der Räumungsfrist ist bis zu einem kalendermäßig bestimmten Termin, und zwar, in den Fällen der §§ 17 und 20 um höchstens fünf Monate, in den Fällen des § 19 um höchstens vier Wochen zu bewilligen.

(4) Die Verlängerung ist auf Antrag des Hauseigentümers auf einen Teil der Wohnung zu beschränken, wenn es zur Unterbringung des nachfolgenden Hausbesorgers und seiner Einrichtung notwendig ist.

(5) Während der Dauer der Verlängerung der Räumungsfrist steht es dem Hauseigentümer frei, die Weiterleitung der Hausbesorgerdienste gegen Fortleistung des Entgeltes vom Hausbesorger zu verlangen. In diesem Falle ist Abs. 4 nicht anzuwenden. Verweigert der Hausbesorger während der Dauer der Verlängerung die Dienste oder tritt ein Grund ein, der den Hauseigentümer gemäß § 19 zur Entlassung berechtigt, so ist auf dessen Antrag nach Einvernehmung des Hausbesorgers (§ 56 EO.) die Verlängerung zu widerrufen und, wenn die ursprüngliche Räumungsfrist bereits abgelaufen ist, eine neue Räumungsfrist zu bestimmen, die auf das zur freiwilligen Räumung unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken ist.

(6) Die Rechtsmittelfrist gegen Beschlüsse nach Abs. 1 bis 5 beträgt 14 Tage.

(7) Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz über einen Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist oder auf Widerruf der Verlängerung findet kein Rechtsmittel statt.

(8) In diesem Verfahren findet kein Kostenersatz zwischen den Parteien statt.

(9) Die Frist, mit deren Ablauf gemäß § 575 letzter Absatz ZPO. Exekutionstitel auf Räumung außer Kraft treten, beträgt für die Dienstwohnung des Hausbesorgers sechs Monate.

Räumungsfrist nach dem Tod des Hausbesorgers

§ 23. (1) Stirbt der Hausbesorger, so ist die Dienstwohnung von den Hinterbliebenen zu räumen.

(2) Die Räumungsfrist beträgt einen Monat, wenn das Dienstverhältnis des verstorbenen Hausbesorgers ohne Unterbrechung weniger als fünf Jahre gedauert hat. Sie erhöht sich auf zwei Monate, wenn das Dienstverhältnis ohne Unterbrechung fünf Jahre, auf drei Monate, wenn es zehn Jahre gedauert hat.

(3) Die Räumungsfrist beträgt unter der Voraussetzung, daß die Hinterbliebenen die Hausbesorgerdienste weiter verrichten, drei Monate. Sie erhöht sich auf fünf Monate, wenn das Dienstverhältnis des verstorbenen Hausbesorgers zwei Jahre gedauert hat.

(4) Der Lauf der Räumungsfrist gemäß Abs. 2 und 3 beginnt mit dem Tag des Todes des Hausbesorgers. Die Räumungsfrist kann gerichtlich verlängert werden. Hierbei finden die Bestimmungen, die im § 22 für die Verlängerung der Räumungsfrist im Falle der Kündigung (§ 17) vorgesehen sind, sinngemäß Anwendung.

(5) Der Hauseigentümer kann die sofortige Räumung eines Teiles der Wohnung verlangen, soweit es zur Unterbringung des nachfolgenden Hausbesorgers und seiner Einrichtung erforderlich ist. Dieses Recht steht jedoch dem Hauseigentümer so lange nicht zu, als die Hinterbliebenen die Hausbesorgerdienste gegen Fortleistung des Entgeltes verrichten.

Zeugnis

§ 24. Der Hauseigentümer ist verpflichtet, dem Hausbesorger bei Beendigung des Dienstverhältnisses ein schriftliches Zeugnis über die Dauer und Art der Dienstleistung auszustellen. Andere Angaben darf das Zeugnis nicht enthalten.

Sicherstellung

§ 25. (1) Dem Hauseigentümer ist es verboten, Sicherstellungen vom Hausbesorger zu verlangen oder entgegenzunehmen, es sei denn, daß der Hausbesorger vom Hauseigentümer auf Grund einer Vereinbarung mit der Einhebung des Mietzinses betraut ist. In diesem Falle kann der Hauseigentümer zur Sicherstellung des Mietzinses eine dem anvertrauten Betrage entsprechende Sicherstellung in Form vinkulierter Wertpapiere oder solcher Einlagebücher verlangen.

1419 der Beilagen

7

(2) Sicherstellungen, die entgegen den Vorschriften dieses Bundesgesetzes geleistet wurden, können vom Hausbesorger jederzeit zurückgefordert werden.

Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 26. Vereinbarungen, wonach jemand für die Überlassung eines Hausbesorgerpostens dem Hauseigentümer, dem allfälligen früheren Hausbesorger oder sonst jemandem etwas zu leisten hat, sind rechtsunwirksam.

Zwingende Vorschriften

§ 27. Die Rechte, die dem Hausbesorger auf Grund der Bestimmungen des § 4 Abs. 3, der §§ 7, 8 und 10, des § 13 — sofern nicht gemäß dessen Absatz 5 auf den Anspruch auf Dienstwohnung schriftlich verzichtet wurde —, der §§ 14, 15, 17, 18, 20 und 22 bis 25 zustehen, können durch Vereinbarung weder aufgehoben noch beschränkt werden.

Bestehende Entgeltansprüche

§ 28. Durch das Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes werden bestehende, für den Hausbesorger günstigere Entgeltvereinbarungen nicht berührt.

Übergangsbestimmungen

§ 29. (1) Dieses Bundesgesetz ist, mit Ausnahme der Bestimmung über die Mindestzahl der Räume (§ 13 Abs. 1), aus denen die Dienstwohnung des Hausbesorgers zu bestehen hat, auch auf Dienstverträge anzuwenden, die am Tage seines Inkrafttretens schon bestehen.

(2) Die Bestimmung über die Mindestgröße und Mindestausstattung der Dienstwohnung (§ 13

Abs. 1) findet Anwendung auf Gebäude, für die die Baubewilligung nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erteilt wird.

(3) Dienstwohnungen in Gebäuden, für die die Baubewilligungen nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 23. Jänner 1957, BGBL. Nr. 27, das ist der 1. April 1957, erteilt wurden, oder Dienstwohnungen in Gebäuden, in denen nach diesem Zeitpunkt ein Hausbesorgerposten neu geschaffen wurde, haben aus mindestens einem Wohn- und einem Kochraum zu bestehen.

Schlußbestimmungen

§ 30. (1) Dieses Bundesgesetz tritt am Ersten des der Kundmachung folgenden sechsten Kalendermonates in Kraft.

(2) Verordnungen zu diesem Bundesgesetz können vor dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt erlassen werden; sie treten frühestens gleichzeitig mit diesem Bundesgesetz in Kraft.

(3) Mit Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlieren insbesondere ihre Wirksamkeit:

- a) die Hausbesorgerordnung 1957, BGBL. Nr. 154,
- b) das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1964, BGBL. Nr. 308, mit dem die Hausbesorgerordnung 1957 neuerlich abgeändert wird, und
- c) die auf Grund des § 7 Abs. 2 bis 5 und des § 24 Abs. 2 der Hausbesorgerordnung 1957 erlassenen Verordnungen der Landeshauptleute.

(4) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich der §§ 9, 21, 22 mit Ausnahme des Abs. 5 erster Satz und § 23 Abs. 4 der Bundesminister für Justiz, im übrigen der Bundesminister für soziale Verwaltung betraut.

Erläuternde Bemerkungen

I. Allgemeiner Teil

Die Regelung des Hausbesorgervertrages nimmt bei den sogenannten Gesindeordnungen ihren Anfang, von denen manche die Möglichkeit boten, den Hausbesorger unter das „Hausgesinde“ einzureihen.

Bis 1861 waren diese Gesindeordnungen durch Verordnungen der Landeschefs geregelt, die hiezu seitens der Zentralstellen ermächtigt wurden. Als dann nach der Einführung der konstitutionellen Verfassung im Jahre 1861 die Gesetzgebung zwischen Reichsrat und Landtag geteilt wurde, nahmen die Landtage die Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet des Gesindewesens in Anspruch. Durch die Judikatur um die Jahrhundertwende wurde jedoch klargestellt, daß das Hausbesorgerverhältnis nicht den Gesindeordnungen unterliegt. Daneben machen auch praktische Bedürfnisse eine sondergesetzliche Regelung erforderlich.

Zum ersten Mal wurde eine solche gesetzliche Regelung in Niederösterreich durch das Landesgesetz vom 15. Juni 1910, LGBL Nr. 176, durch Erlassung einer Hausbesorgerordnung für Wien und die Städte Baden, Krems, Mödling, St. Pölten und Wr. Neustadt versucht. Nach 1918 schuf insbesondere Wien durch das Landesgesetz vom 19. Mai 1921, LGBL Nr. 78, eine Hausbesorgerordnung. Jedoch schon am 14. März 1922 hob der Verfassungsgerichtshof (Slg. 90/1922) dieses Gesetz wegen Überschreitung der der Landesgesetzgebung zustehenden Kompetenzen auf.

Dies war der Anlaß für das Bundesgesetz vom 13. Dezember 1922, BGBL Nr. 878, über den Dienstvertrag der Hausbesorger (Hausbesorgerordnung), welches am 1. Jänner 1923 in Kraft trat. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes war jedoch ebenfalls auf einzelne im Gesetz angeführte Städte beschränkt (§ 22 Abs. 1). Gemäß § 22 Abs. 2 konnte jedoch der Landeshauptmann „dieses Gesetz auf andere Gemeinden nach Anhörung ihrer Vertretungen und der Interessentenvereinigungen in Wirksamkeit setzen.“

Das Gesetz wurde in der Folge durch das Bundesgesetz vom 24. Juli 1946, BGBL Nr. 170,

über die Arbeitsgerichte (Arbeitsgerichtsgesetz) und durch das Bundesgesetz vom 25. Juli 1946, BGBL Nr. 174, über die Abänderung und Ergänzung von Urlaubsvorschriften novelliert. Durch dieses Gesetz wurde bestimmt, daß für den Urlaub der Hausbesorger die Vorschriften des Arbeiterurlaubsgesetzes, BGBL Nr. 173/1946, maßgebend sind. Durch die Novelle zur Hausbesorgerordnung vom 23. Jänner 1957, BGBL Nr. 27, erfolgte unter anderem eine Neuregelung des persönlichen Geltungsbereiches, des Entgeltanspruches, der sich seither gegen den Hauseigentümer richtet, und der Kostentragung für die Urlaubsvertretung. Mit Kundmachung der Bundesregierung vom 2. Juli 1957, BGBL Nr. 154, wurde die Hausbesorgerordnung als „Hausbesorgerordnung 1957“ (im folgenden kurz „HBO. 1957“ genannt) wiederverlautbart. Laut Kundmachung vom 31. Jänner 1959, BGBL Nr. 34, hob der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 9. Dezember 1958 (Slg. 3446/1958) § 9 Abs. 2 der HBO. 1957 auf. Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1964, BGBL Nr. 308, änderte die Bestimmung des § 5 Abs. 2 der HBO. 1957 betreffend das Urlaubausmaß.

Im Sommer 1967 überreichte der Österreichische Gewerkschaftsbund dem Bundesministerium für soziale Verwaltung einen Entwurf für die Neufassung der Hausbesorgerordnung. Über die Vorschläge des ÖGB. fanden in der Zeit von April 1968 bis Februar 1969 Besprechungen mit Vertretern der beteiligten Zentralstellen des Bundes und der Interessenvertretungen statt. Bei diesen sehr eingehenden Besprechungen konnte in den meisten Fragen Übereinstimmung erzielt werden.

Der vorliegende Entwurf baut im wesentlichen auf der HBO. 1957 auf und berücksichtigt das Ergebnis der vorgenannten Besprechungen und des anschließenden Begutachtungsverfahrens.

Ziel des Entwurfes ist es, eine Anpassung an die Veränderungen vorzunehmen, die sich auf den Gebieten des Arbeitsrechtes — unter Berücksichtigung der neueren Judikatur —, des Wohnungswesens und der Wohnbautechnik vollzogen haben.

So erfolgte etwa zur Zeit der Erlassung der Hausbesorgerordnung im Jahre 1922 die Benutzung von Wohnungen in städtischen Siedlungsgebieten fast ausschließlich auf Grund von Mietverträgen. Seither haben andere Rechtsformen, wie Wohnungseigentumsverträge, stark an Bedeutung gewonnen. Die zu sehr auf das Mietverhältnis abgestellten Rechtsbegriffe der geltenden HBO. 1957 waren entsprechend zu modifizieren.

Von einer der modernen arbeitsrechtlichen Gesetzgebung entsprechenden Systematik ausgehend gliedert sich der Entwurf wie folgt:

die §§ 1 und 2 enthalten Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen,

die §§ 3 bis 6 die Pflichten,

die §§ 7 bis 16 die Rechte des Hausbesorgers,

die §§ 17 bis 21 regeln die Auflösung des Dienstverhältnisses und

die §§ 22 bis 27 enthalten Schutzbestimmungen.

Außerdem wurde, der moderneren Gesetzgebungspraxis folgend, der Kurztitel des Gesetzes neu gefaßt.

Die Regelung des Hausbesorgerwesens ist gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 und 11 B.-VG. in der Fassung von 1929 Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung.

Eine wesentliche sozialpolitische Neuerung stellt der durch den Entwurf vorgeschlagene bundeseinheitliche räumliche Geltungsbereich dar. Sie beruht aber nicht nur auf sozialpolitischen sondern auch auf nachstehenden verfassungsrechtlichen Überlegungen: Die im § 24 Abs. 1 HBO. 1957 enthaltene Regelung läßt sich nur schwer durch sachlich begründbare Differenzierungen rechtfertigen. Dem Gesetzgeber ist es aber nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes durch das Gleichheitsgebot verwehrt, Differenzierungen zu schaffen, die nicht aus entsprechenden Unterschieden im Tatsächlichen ableitbar, also nicht sachlich begründbar sind. (Vgl. Slg. 5252/1966, 5275/1966, 5319/1966 und 5484/1967.) Der Mangel an sachlich begründbaren Differenzierungsmerkmalen wird auch durch die rein formalgesetzliche Verordnungsermächtigung des § 24 Abs. 2 HBO. 1957 besonders deutlich.

Derzeit ist die HBO. 1957 gemäß § 24 wirksam oder in Wirksamkeit gesetzt für die Bundesländer Wien und Kärnten zur Gänze und für die Bundesländer Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg und Steiermark teilweise in Tirol und Vorarlberg gilt die HBO. 1957 nicht.

Durch diese Zersplitterung des Geltungsbereiches besteht derzeit die Situation, daß beispielweise in Dorf Fischamend mit 773 Einwohnern und 173 Wohnhäusern die HBO. 1957

gilt, während in Amstetten mit 12.075 Einwohnern und 1664 Wohnhäusern und in Innsbruck mit 100.699 Einwohnern und 7091 Wohnhäusern die HBO. 1957 nicht gilt (vgl. Österreichisches Statistisches Zentralamt, Vorläufige Ergebnisse der Volkszählung 1961, Wien 1961).

Zu den praktischen Auswirkungen dieser Neuerung ist zu bemerken, daß schon jetzt in einer Vielzahl ähnlicher Dienstverträge, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der HBO. 1957 abgeschlossen werden, deren analoge Anwendung vereinbart wird. Was die Schwierigkeiten bei der Beistellung einer Dienstwohnung vor allem in ländlichen Gebieten anbelangt, wird besonders auf die Regelung des § 13 Abs. 5, allgemein aber auf § 1 Abs. 2 lit. c, verwiesen.

Aus räumlichen Gegebenheiten resultierende, sachlich faßbare Unterschiedlichkeiten der Dienstverhältnisse von Personen, die mit der Reinhal tung, Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses im Auftrag des Hauseigentümers beschäftigt sind, konnten auch die im Bundesministerium für soziale Verwaltung durchgeführten Besprechungen nicht zeitigen. Zum Beispiel scheidet eine Verschiedenheit der Gliederungsformen als Differenzierungsmerkmal aus, da schon nach der geltenden Rechtslage das Verliegen eines Hausbesorgerdienstverhältnisses dann zu bejahen ist, wenn in einem Wohnhaus die wesentlichen Hausbesorgertätigkeiten (vgl. § 2 Z. 1) auf Grund eines Dienstvertrages verrichtet werden. Dabei ist es ohne Belang, ob mit Rücksicht auf die Größe und Beschaffenheit des Hauses die Bestellung eines Hausbesorgers notwendig war (OGH. 4. Dezember 1923, SZ. V/293; OGH. 20. März 1929, ZBl. 1929 Nr. 208; OGH. 3. Juli 1957, ArbSlg. 6691, und OGH. 15. September 1959, ArbSlg. 7118).

Der historisch gewachsene, räumlich differenzierte Geltungsbereich der HBO. 1957 konnte daher nicht aufrechterhalten werden, ohne den Gleichheitssatz zu verletzen.

II. Besonderer Teil

Zu § 1:

Die Regelung des § 1 entspricht der Praxis auf Grund der geltenden Rechtslage. Absatz 2 enthält in lit. a nunmehr ausdrücklich die Bestimmung, daß in Fällen der vorübergehenden Vertretung des Hausbesorgers, wie bei Dienstverhinderung oder Urlaub der Vertreter nicht den Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes unterliegt. Bisher war der Vertreter des Hausbesorgers auch in solchen Fällen als dessen Erfüllungshelfe tätig. In der Praxis wurden zur Erbringung der Leistungen des Hausbesorgers zwischen dem Hausbesorger und dem Vertreter die verschiedensten Verträge abgeschlossen. Von Fällen der Nachbarschaftshilfe bis zu Dienstverträgen reichte die Skala der Vertragstypen. Mit den

1419 der Beilagen

11

Bestimmungen des 26. Hauptstückes des ABGB. wurde jedenfalls das Auslangen gefunden (vgl. ArbSlg. 8242). Es besteht kein Anlaß, von dieser Praxis deshalb abzugehen, weil nunmehr in den Fällen der Dienstverhinderung (§ 14) oder des Urlaubes (§ 15) der Hauseigentümer zur Bestellung des Vertreters verpflichtet ist. (Siehe auch die Erl. Bem. zu § 16 Abs. 2).

Die Ausnahmebestimmungen des § 1 Abs. 2 Z. 1 und 2 HBO. 1957 wurden neu formuliert, ohne sie inhaltlich verändern zu wollen. Im ersten Fall (Z. 1) ist das primäre Merkmal wohl weniger, daß der Gewerbeordnung Tätigkeiten unterliegen, die unselbstständig, im vorliegenden Fall auf Grund eines Dienstverhältnisses als Hausbesorger, ausgeübt werden, als daß das Haus den Zwecken einer der Gewerbeordnung unterliegenden Tätigkeit dient. Im zweiten Fall (Z. 2) kann im Hinblick auf die Geltungsbereichsabgrenzung durch § 1 des Landarbeitsgesetzes, BGBl. Nr. 140/1948, der bedingende Nachsatz „wenn sie in dieser Tätigkeit den Bestimmungen der in Ausführung des Landarbeitsgesetzes erlassenen, jeweils in Betracht kommenden Landarbeitsordnungen unterstehen“ als Wiederholung entfallen.

Gleichfalls neu gefaßt wurden die Regelungen des § 1 Abs. 2 Z. 3 und 4 HBO. 1957 und zwar im Lichte der im Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 29. März 1950 (Slg. 1936/1950) ausgesprochene Bereichstheorie und im Hinblick auf die Abgrenzung durch § 1 Abs. 3 lit. a des Vertragsbedienstetengesetzes, BGBl. Nr. 86/1948, in der Fassung der Bundesgesetze, BGBl. Nr. 165/1961 und 173/1963.

Dabei wurde das derzeitige Kriterium „im Eigentum dieser Gebietskörperschaft“ als überflüssig ausgeschieden, da es jedoch keinen Unterschied machen kann, ob das betreffende Gebäude im Eigentum der Gebietskörperschaft steht oder von dieser etwa nur gemietet wurde (vgl. etwa OGH. 4. Dezember 1923, SZ. V 293).

Bedienstete des öffentlichen Dienstes unterliegen somit, wenn sie Tätigkeiten als Hausbesorger verrichten, dann nicht dem Hausbesorgergesetz, wenn sie entweder pragmatisiert sind (arg. e contrario § 1 Abs. 1 des Entwurfes) oder wenn das Gebäude Amtszwecken jener Gebietskörperschaft dient, oder als private oder öffentliche Schule jener Gebietskörperschaft verwendet wird, in deren Dienst die Bediensteten stehen.

Dazu kommt als sozialpolitische Überlegung, daß dieses so anzuwendende Dienstrecht in der Regel günstiger ist, als die Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes. Den Gebietskörperschaften ist es aber gemäß Art. 18 B.-VG. auf Grund der derzeitigen Rechtslage verwehrt, bei Abschluß des Dienstvertrages das für den Dienstnehmer jeweils günstigere Recht zu vereinbaren.

Hinsichtlich jener Dienstgeber, wie Sparkassen, die in ihrer Vertragsfreiheit nicht durch Art. 18 B.-VG. beschränkt sind, bestand daher kein Anlaß, die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs. 2 Z. 3 und 4 HBO. 1957 zu erweitern.

Zu § 2 Z. 1:

Der Begriff des Hausbesorgers ist grundsätzlich dem § 1 HBO. 1957 entnommen. Vertragspartner des Hausbesorgerdienstverhältnisses sind der Hauseigentümer und der Hausbesorger (vgl. ArbSlg. 7505 und 8242). Dieser Grundsatz lag bereits der Hausbesorgerordnung aus 1922 zu Grunde. Seit der Novelle 1957 besteht auch der Entgeltanspruch direkt gegen den Hauseigentümer.

In der HBO. 1957 (zum Beispiel §§ 1, 4, 16, 17 und 21) finden sich wiederholt Hinweise auf die Bevollmächtigung des Hausverwalters durch die Worte „Hauseigentümer (Hausverwalter)“. Für die Übernahme dieser Formulierung, die keine Sonderregelung darstellen will, besteht angesichts der ausreichenden Regelung der Bevollmächtigung durch die §§ 1002 ff. ABGB. kein Bedürfnis. Wenn dennoch der vorliegende Entwurf in den §§ 17 Abs. 6 lit. b, 19 Z. 2 und 3 und 20 Z. 1 vom „Stellvertreter“ spricht, so müssen diese Bestimmungen von einem allfälligen Bevollmächtigungsverhältnis völlig losgelöst gesehen werden. Wenn hier auf den Stellvertreter Bezug genommen wird, soll jener Personenkreis erfaßt werden, auf den der Dienstgeber im Rahmen seiner Fürsorgepflicht gegenüber dem Hausbesorger einzuwirken hat (§ 20 Z. 1). In den Fällen der §§ 17 Abs. 6 lit. b, 19 Z. 2 und 3 handelt es sich um deliktische Verfehlungen des Hausbesorgers, welche auch dann für das Dienstverhältnis maßgebend sind, wenn durch sie der zum Dienstgeber in Beziehung stehende Personenkreis derart verletzt wird, daß dem Dienstgeber die Fortsetzung des Dienstverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist.

Die Begriffsbestimmung enthält nur die wesentlichen inhaltlichen Merkmale des Hausbesorgerdienstvertrages, nämlich die Verpflichtung zur Beaufsichtigung, Wartung und Reinhal tung, die dann in den §§ 3 und 4 näher ausgeführt wird.

Diese drei kumulativen Kriterien wurden von der Rechtsprechung schon bisher als die Essentialia des Hausbesorgerdienstverhältnisses angesehen (OGH. 3. Juli 1957, ArbSlg. 6691; OGH. 15. September 1959, ArbSlg. 7118; OGH. 12. Juli 1960, ArbSlg. 7265, und ArbSlg. 7365). Dabei ist die Koppelung des Hausbesorgerdienstvertrages mit anderen Verträgen, so mit einem Dienst- oder Mietvertrag, insofern unerheblich, als die zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes jedenfalls Anwendung zu finden haben, wenn die obgenannten drei wesentlichen Vertragsmerk-

male kumulativ vorliegen (OGH. 3. Juli 1957, ArbSlg. 6691; OGH. 24. November 1959, ArbSlg. 7150, und OGH. 12. Juli 1960, ArbSlg. 7265).

Zu § 2 Z. 2:

Wie schon im allgemeinen Teil der Erläuternden Bemerkungen festgestellt wurde, ist es notwendig geworden, verschiedene Rechtsbegriffe der HBO. 1957 zu modifizieren. Die HBO. 1957 kennt etwa in den §§ 2, 3 Abs. 1 Z. 1 lit. a, 4 und 12 Abs. 5 den Personenkreis „Mieter (Benutzer)“ oder „Hausbewohner“ oder „Hausparteien“. Dieser verschieden bezeichnete Personenkreis umfaßt die nunmehr unter Z. 2 genannte Personengruppe. Zu dieser zählen nicht nur solche Personen, die das Haus zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses benützen, wie Mieter, Wohnungseigentümer, Nutzungsberichtigte, Nießbraucher und deren Familienangehörige. Vielmehr gelten als Hausbewohner auch selbständig Erwerbstätige und deren Dienstnehmer, sowie etwa Personen, die ihr Fahrzeug regelmäßig im Haus abstellen. Dabei ist es ohne Belang, ob der Benützung ein gültiger Rechtstitel zugrunde liegt oder nicht. Wer nur vorübergehend, also nicht ständig, oder nur Stiegen und Gänge des Hauses benützt, ist nicht Hausbewohner (zum Beispiel Briefträger, Geschäftskunden, Patienten, Hausierer, Handelsvertreter, Sicherheitsorgane).

Diese Definition unterscheidet nicht zwischen den zur Benützung einer Wohnung oder anderer Räumlichkeiten des Hauses unmittelbar Berechtigten, wie Hauptmieter, Wohnungseigentümer u. dgl. einerseits und jenen Personen, die ihr Benützungrecht von den vorgenannten ableiten, wie Familienangehörige, Hausgehilfen und andere. Wo eine Regelung nur die unmittelbar Berechtigten erfassen soll (zum Beispiel § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. c, §§ 5 und 7 Abs. 6), wird eine spezifisch auf das Nutzungsobjekt abgestellte Formulierung verwendet.

Zu § 3:

Durch den Umstand veranlaßt, daß ein Arbeitsverhältnis kein sachliches Substrat zum Gegenstand hat, sondern persönliche Rechtsbeziehungen hervorruft, wurde in der Arbeitsrechtswissenschaft der Begriff der Treuepflicht des Dienstnehmers herausgebildet, die sich vor allem in älteren Gesetzen noch ausdrücklich verankert findet (siehe § 76 GewO. und § 203 Allgemeines Berggesetz). Die besonderen Verhältnisse beim Hausbesorgerdienstverhältnis führten auch in der Hausbesorgerordnung zu einer ausdrücklichen Formulierung dieses Prinzips im § 2 HBO. 1957. Dieser wurde mit Ausnahme des letzten Satzes inhaltlich in den Entwurf übernommen.

Der letzte Satz des § 2 HBO. 1957 enthält eine ausdrückliche Verankerung des Weisungs-

rechtes des Hauseigentümers. Dieses Recht ist als Ausfluß des Dienstverhältnisses ein allgemeines Recht des Dienstgebers. Daran will der vorliegende Entwurf nichts ändern. Da aber das Direktionsrecht im Hausbesorgerdienstverhältnis keine im Vergleich zu anderen Dienstverhältnissen besondere Ausprägung erfährt, war ein ausdrücklicher Hinweis auf dieses Recht nicht erforderlich, zumal auch andere arbeitsrechtliche Gesetze keine derartigen Bestimmungen enthalten. Daß die HBO. 1957 einen solchen Hinweis enthält, ist historisch wohl damit zu erklären, daß nach der Hausbesorgerordnung aus 1922 der Hausbesorger seinen Entgeltanspruch gegen die Mieter hatte. Es mußte daher klargestellt werden, daß den Mietherrn kein Weisungsrecht gegenüber dem Hausbesorger zukommt (vgl. Simon, Hausbesorgerordnung, Wien 1962, S. 13).

Zu § 4 Abs. 1:

Dem § 3 HBO. 1957 im wesentlichen folgend führt Ziffer 1 die Reinigungspflicht und Ziffer 2 die Wartungspflicht des Hausbesorgers näher aus. Zur Begriffsbestimmung der Reinigungspflicht, die als wesentliches Kriterium der Hausbesorger-tätigkeit im § 2 Z. 1 angeführt ist, ist zu bemerken, daß einzelne Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 abdingbar sind, das heißt, daß durch die vertragliche Herausnahme einzelner Pflichten, wie Stiegenhausreinigung oder Gehsteigreinigung, aus dem Pflichtenkreis einer die übrigen Hausbesorgertätigkeiten verrichtenden Person deren Hausbesorgerqualität nicht verloren geht (vgl. ArbSlg. 7365).

Die Reinigungspflicht ist weiters dahingehend präzisiert, daß sie die aus der regelmäßigen und üblichen Benutzung sich ergebenden Arbeiten umfaßt.

In der Rechtsprechung haben sich Zweifel darüber ergeben, wann Reinigungsarbeiten unter § 3 Abs. 1 Z. 1 HBO. 1957 fallen und wann diese Arbeiten gemäß § 3 Abs. 2 leg. cit. einer ausdrücklichen Vereinbarung bedürfen (siehe ArbSlg. 7869 und 8031). Es war daher notwendig, eine Formulierung zu finden, die eine genaue Abgrenzung des Pflichtenkreises des Hausbesorgers ermöglicht. Zu außerordentlichen Reinigungsarbeiten zählt somit die Beseitigung von übermäßig Verschmutzungen sowohl dann, wenn diese durch gewollte und vorhersehbare Ereignisse (wie Generalreparaturen) entstehen als auch wenn sich solche Verschmutzungen aus unge-wollten Vorkommnissen (wie Wasserrohrbruch) oder mißbräuchlicher Benützung der Hausbestandteile ergeben. Solche außerordentlichen Arbeiten, die nach § 4 Abs. 4 ausdrücklich zu vereinbaren sind, liegen auch vor, wenn das ortsübliche Ausmaß der Verschmutzung ständig überschritten wird (vgl. ARD. 2103/8 und SozM. I A/d S. 846).

1419 der Beilagen

13

Die Aufzählung der Reinigungspflichten in Ziffer 1 ist nunmehr taxativ. Dies entspricht der Auslegung des § 3 Abs. 1 Z. 1 HBO. 1957 (vgl. OGH. 7. Feber 1961, ArbSlg. 7326). Die Heranziehung des Hausbesorgers zu anderen als den im § 3 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. aufgezählten Arbeiten bedurfte ungeachtet der beispielsweisen Aufzählung schon bisher einer ausdrücklichen Vereinbarung.

Zu lit. a:

Um klarzustellen, daß nicht nur die Metallbestandteile, sondern auch die aus neueren Werkstoffen gefertigten Bestandteile der Reinigungspflicht unterliegen, wurde § 3 Abs. 1 Z. 1 lit. a HBO. 1957 um einen entsprechenden Hinweis erweitert.

Zu lit. b:

Zum Wäschetrocknen ist in den neueren Wohnbauten in der Regel ein in sich geschlossener Trockenraum bestimmt. Ist aber der Dachboden als Trockenraum vorgesehen, so unterliegt er insoweit auch der Reinigungspflicht.

Zu lit. d:

Der Fürsorgepflicht des Dienstgebers entspricht es, daß er grundsätzlich dem Dienstnehmer für alle Arbeitsvorgänge die jeweils erforderlichen Hilfsmittel mit den notwendigen Vorrichtungen zum persönlichen Schutz zur Verfügung stellt. Daher wird für die sicherlich absturzgefährlichen Fensterreinigungsarbeiten die Anbringung von Sicherheitshaken und die Beistellung von Sicherheitsgürteln vorgeschrieben. Die Reinigungspflicht findet aber dort ihre Grenze, wo etwa durch besonders hohe Fensterlichten in Stiegenhäusern oder das Fehlen von Sims bei Fenstern in höheren Stockwerken solche Arbeiten mit einer besonderen Gefahr objektiv für den Hausbesorger verbunden sind.

Zu lit. e:

Die Gehsteigreinigungspflicht des Hausbesorgers ist seit Jahrzehnten eine der umstrittensten Bestimmungen der Hausbesorgerordnung. Schon bei der parlamentarischen Behandlung der Hausbesorgerordnung im Jahre 1922 bildete sie ein Hauptthema der Debatte (siehe Sten. Prot. d. NR. I. GP., S. 5021—5033).

Anlässlich der Besprechungen über den gegenständlichen Gesetzentwurf hatte der ÖGB. neuerlich die Aufhebung dieser Verpflichtung unter Hinweis auf die oft überaus harten straf- und zivilrechtlichen Konsequenzen der Haftung nach § 93 der Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl. Nr. 159, die an eine Erfolgshaftung heranreicht, verlangt. (Vgl. aber OGH. 15. Juni 1967, SozM IA/e S. 745). Die Gehsteigreinigungspflicht

des Hauseigentümers nach § 93 Abs. 1 StVO. 1960 mit ihrer mittelbaren Auswirkung auf den Hausbesorger gemäß § 93 Abs. 5 StVO. 1960 stellt sicher nicht zuletzt sozialpolitisch eine problematische Regelung dar.

Daß der Entwurf trotzdem an der geltenden Regelung festhält, ist darauf zurückzuführen, daß die Reinigung der Gehsteige durch deren Eigentümer, die Gemeinden, in den meisten Fällen praktisch nicht durchführbar ist, obwohl in Einzelfällen, wie zum Beispiel Innsbruck, auch schon diese Arbeiten vom Magistrat durchgeführt werden. Im Interesse der körperlichen Sicherheit der den Gehsteig benutzenden Passanten und Hausbewohner mußte der Entwurf daher an der Verpflichtung des Hausbesorgers festhalten, die Gehsteige zu reinigen und bei Glatteis zu bestreuen, soweit nach den bestehenden Vorschriften, gemeint ist § 93 Abs. 1 StVO. 1960, der Hauseigentümer hierzu verpflichtet ist.

Eine Besserstellung des Hausbesorgers soll in diesem Zusammenhang jedoch die Bestimmung des § 7 Abs. 6 des Entwurfs darstellen, nach der das Entgelt für die Gehsteigreinigung nicht mehr wie bisher in einem prozentuellen Zuschlag zum übrigen Entgelt besteht (§ 7 Abs. 4 HBO. 1957), sondern eine leistungslohnähnliche Berechnung nach der Größe der zu reinigenden Gehsteigfläche Platz greift.

Zu § 4 Abs. 2:

§ 4 Abs. 1 Z. 2 legt dem Hausbesorger auch die Verpflichtung zum Öffnen des Haustores auf. Der dadurch notwendige Bereitschaftsdienst stellt selbst keine Arbeitsleistung dar und unterliegt daher auch nicht der Beschränkung des Arbeitsausmaßes durch Abs. 4 (vgl. OGH. 21. Juni 1966, ArbSlg. 8254, ZAS. 1968 S. 46/ Nr. 6 mit Kommentar v. Rainer). Nach der derzeitigen Praxis wurde es nämlich als ausreichend angesehen, wenn der Hausbesorger zwar nicht zu Hause anwesend, jedoch trotzdem erreichbar war. Dieser Praxis und den geänderten Verhältnissen (vgl. Erläuternde Bemerkungen zu § 10) folgt unter Berücksichtigung der technischen Entwicklung die Regelung des § 4 Abs. 2. Dabei entfällt die Verpflichtung des Hausbesorgers zum Öffnen des Haustores nur dann, wenn sich die technische Anlage in betriebsbereitem Zustand befindet.

Zu § 4 Abs. 3 und 4:

Diese beiden Regelungen sind § 3 Abs. 2 und 3 HBO. 1957 entnommen.

Zu § 4 Abs. 5:

Diese Bestimmung wird vornehmlich dann bedeutsam werden, wenn sich ein Hausbesorger zur Betreuung einer großen Wohnhausanlage einschließlich der Gartenbetreuung verpflichtet. Ein

14

1419 der Beilagen

hohes Entgelt läßt hier den Hausbesorger bei Vertragsabschluß den Arbeitsumfang oft falsch einschätzen. Insbesondere die Übernahme von zusätzlichen Dienstleistungen gemäß § 4 Abs. 3, wie Betreuung von Warmwasser- und Zentralheizungsanlagen, von Aufzügen und Rasenflächen, bringen es mit sich, daß solche Arbeiten den Hausbesorger regelmäßig weit länger als die normale Wochenarbeitszeit in Anspruch nehmen. Das Hausbesorgerdienstverhältnis ist nun durch weitgehende Freizügigkeit bei der Einteilung der Arbeitszeit gekennzeichnet. Bei Verwirklichung des sozialen Schutzprinzips ist auf diese Tatsache Bedacht zu nehmen. Vergleichbare Schutzzintessen liegen beim Heimarbeitsverhältnis vor. Abs. 5 ist daher der bewährten Regelung des § 14 Abs. 1 Heimarbeitsgesetz 1960, BGBI. Nr. 105/1961, nachgebildet.

Zu § 5 Abs. 1:

§ 3 Abs. 4 HBO. 1957 wurde mit den Modifikationen, die sich aus der Neumschreibung des berechtigten Personenkreises ergeben (vgl. Erläuternde Bemerkungen zu § 2 Z. 2), in das Gesetz übernommen.

Zu § 5 Abs. 2 bis 4:

§ 9 Abs. 2 HBO. 1957 wurde mit Erkenntnis vom 9. Dezember 1958 (Slg. 3446/1958) als in Widerspruch zu Art. 18 Abs. 1 und 2 B.-VG. stehend vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben. Trotzdem besteht weiterhin ein Bedürfnis nach einer solchen Regelung, dem nunmehr in einer verfassungskonformen Weise Rechnung getragen werden soll.

Zu § 6:

Der Hausbesorger hat zufolge seiner Stellung häufig Kenntnis der Privatverhältnisse der Hausbewohner. Ihm ist daher nach der geltenden Rechtslage eine besondere Verschwiegenheitspflicht auferlegt. Nur im öffentlichen Interesse und soweit es das Interesse des Dienstgebers erfordert, darf der Hausbesorger Auskünfte erteilen. Eine möglichst restriktive Auslegung dieses auskunftsberichtigten Kreises entspricht dem Sinn der Bestimmung. Dies ist das Motiv der Übernahme des bisherigen § 4 HBO. 1957 in den Gesetzentwurf.

Zu § 7:

Die Entgeltregelung des § 7 beruht mit wenigen Änderungen auf der geltenden Rechtslage. Die in mittelbarer Bundesverwaltung zu erlassenden Entgeltverordnungen der Landeshauptleute sollen weiterhin die primäre Grundlage für die Geldbezüge der Hausbesorger darstellen.

Zu Abs. 2:

Der allgemeinen Entwicklung auf dem Lohnsektor folgend, normiert Abs. 2 für die Hausbesorger ein 13. und 14. Entgelt als Urlaubszuschuß bzw. als Weihnachtsremuneration. Berechnungsgrundlage für diese Sonderzahlungen ist nur das Entgelt gemäß § 7 Abs. 1 bzw. Abs. 4. Diese Regelung erscheint deshalb vertretbar, weil für die „anderen Dienstleistungen“ gemäß § 4 Abs. 3 (§ 3 Abs. 2 HBO. 1957) die Festsetzung von Sonderzahlungen weiterhin in den Mindestlohnartiven (§ 12) erfolgen kann. (Vgl. unter anderem Mindestlohnartif des Einigungsamtes Wien vom 17. April 1968, Me 1/68, und Mindestlohnartif des Einigungsamtes Graz vom 26. November 1968, Me 1/68-7).

Zu Abs. 4 bis 6:

Im Hinblick darauf, daß die Zahl der dem Mietengesetz nicht unterliegenden Häuser ständig zunimmt und die Mietengesetzgebung selbst im § 2 Abs. 2 Z. 7 des Mietengesetzes teilweise zur Betriebskostenberechnung nach Nutzflächen übergegangen ist, sieht der Entwurf als Berechnungsgrundlage für die pro Wohnung und andere Räumlichkeit festzusetzenden Entgeltanteile generell deren Nutzflächenausmaß vor. Damit soll auch eine Ungerechtigkeit bei der derzeitigen Hausbesorgerentlohnung gemildert werden, die darin besteht, daß das Hausbesorgerentgelt höher oder niedriger ist je nachdem, ob die im Haus befindlichen Wohnungseinheiten mehr oder weniger Wohn- und Nebenräume umfassen.

Die Abs. 5 und 6 regeln in weitgehender Anlehnung an § 7 Abs. 3 HBO. 1957 den Berechnungsschlüssel für das Entgelt des Hausbesorgers. Diese Bestimmung enthält keine Aussage über den Zahlungspflichtigen und ist nicht mehr Grundlage für die Aufteilung dieser Betriebskosten auf die Mieter (siehe Erläuternde Bemerkungen zu § 9). Der Betrag, der pro m² von Wohnungen festzusetzen ist, kann von dem gemäß Abs. 5 lit. b festzusetzenden verschieden sein. Unter den in lit. b genannten „anderen Räumlichkeiten“ sind die im § 2 Z. 2 genannten zu verstehen. Der neue, einheitliche Berechnungsschlüssel soll auch für die Hausverwaltungen eine Vereinfachung der Entgeltberechnung ermöglichen.

Die Entgeltverordnungen werden keine Bestimmungen mehr zu enthalten haben, die das für die Klosettrenigung gebührende Entgelt betreffen, da diese Reinigungspflicht nicht mehr in § 4 übernommen wurde.

Einer vom sozialpolitischen Standpunkt aus wünschenswerten, dem tatsächlichen Arbeitsausmaß entsprechenden Entlohnung kommt nunmehr die Regelung des für die Gehsteigreinigung gebührenden Entgelts nahe.

1419 der Beilagen

15

Zu Abs. 7:

Diese Bestimmung, die jeweilige Erhöhung des Entgelts auch prozentuell festzulegen, soll dazu dienen, die Neuberechnung der Betriebskosten im Rahmen der Hausverwaltung zu erleichtern.

Zu § 8:

Der Materialkostenersatz, der derzeit in § 7 Abs. 5 HBO. 1957 unter der Entgeltregelung enthalten ist, stellt keinen Bestandteil des Entgelts dar. Dieser Kostenersatz ist daher, inhaltlich der geltenden Rechtslage entsprechend, losgelöst von der Entgeltregelung des § 7 des Entwurfes in einem eigenen Paragraphen verankert. Der Materialkostenersatz gebührt dem Hausbesorger monatlich, unabhängig ob er selbst oder sein Vertreter (vgl. § 5 HBO. 1957) die Materialien im Rahmen der Dienstverrichtungen benötigen. Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Fortdauer dieses Ersatzanspruches auch in den Fällen der §§ 14 bis 16 des Entwurfes ist daher entbehrlich.

Zu § 9:

Das Hausbesorgergesetz hat die Regelung der Rechte und Pflichten, die sich aus dem Dienstverhältnis zwischen dem Hausbesorger und dem Hauseigentümer ergeben, zum Gegenstand. Es kann aber hier nicht verhehlt werden, daß die Vorschrift des § 9 — wie schon § 8 HBO. 1957 — ausschließlich Bestimmungen des Mietenrechtes und nicht des Arbeitsrechtes enthält. Da das Entgelt des Hausbesorgers nach § 7 nicht mehr, wie derzeit nach § 7 Abs. 3 HBO. 1957 mit zunehmender Wohnungsgröße in höherem Maße steigt als der dem Betriebskostenschlüssel des Mietengesetzes zugrunde liegende Friedensmietzins, konnte die mietenrechtliche Sonderregelung des § 8 letzter Satz HBO. 1957 entfallen. Damit unterliegen die Kosten des Hausbesorgers dem gleichen Betriebskostenschlüssel wie die übrigen Betriebskosten nach dem Mietenrecht.

Das Mietengesetz bestimmt im § 2 Abs. 1 Z. 6, daß „sonstige nicht zur Instandhaltung gehörende Aufwendungen für das Haus, deren Höhe durch Gesetz oder durch Verfügung des Bundes, des Landes oder Gemeinde bestimmt ist, insbesondere eine derart festgesetzte Entlohnung des Hausbesorgers, sofern sie nicht den Mieter unmittelbar belastet, sowie der den Hauseigentümer betreffende Aufwand für eine gesetzliche Krankenversicherung des Hausbesorgers“ Betriebskosten sind.

Welche „derart festgesetzte Entlohnung des Hausbesorgers“ unter die Betriebskosten fällt, bestimmt § 9 des Entwurfes. Keine Betriebskosten sind daher unter anderem nachstehende Entlohnungen des Hausbesorgers: das Sperrgeld gemäß § 10, denn dadurch sind die „Mieter

unmittelbar belastet“ und das anderweitige Entgelt (§ 12), auch wenn es durch Mindestlohn tarif festgelegt ist (vgl. MietSlg. Nr. 2907), zum Beispiel das außerordentliche Reinigungsgeld OGH. 7. März 1933, SZ. XV/106). Auch ein vom Hauseigentümer allenfalls gezahltes Entgelt für den zulässigen Verzicht auf die Dienstwohnung ist nicht auf die Mieter überwälzbar (LG. Wien, 26. Jänner 1965, und 1. Juli 1965, MietSlg. 17.262; MietSlg. 18.278 und 19.200).

Zu lit. c:

Die Kosten der Instandhaltung der Dienstwohnung waren schon nach der geltenden Rechtslage nicht bloß auf eine Mindestausstattung gemäß § 6 HBO. 1957 abgestellt, sodaß sich durch die Verbesserung der diesbezüglichen Vorschriften (§ 13 Abs. 1 des Entwurfes) keine Veränderung ergeben hat. So hat der Oberste Gerichtshof erst jüngst in seiner Entscheidung vom 2. April 1969, 5 Ob 61/69, (Pechtold, Hausbesitzerzeitung Nr. 11/1969) ausgesprochen, daß etwa die Kosten der Erneuerung des Durchlaufferhitzers und Ölanstriches im Badezimmer der Hausbesorgerwohnung Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 2 Z. 6 des Mietengesetzes sind.

Zu lit. d:

Soweit die Dienstverrichtungen des Hausbesorgers nur mit vom Hauseigentümer zur Verfügung zu stellenden Gerätschaften, wie Sicherheitsgürtel (§ 4 Abs. 1 Z. 1 lit. d) oder Materialien, wie Streumittel (§ 4 Abs. 1 Z. 1 lit. e), möglich ist, sollen auch deren Kosten, da sie zur Instandhaltung des Hauses gehören, Betriebskosten sein.

Zu § 10:

Das Sperrgeld war ursprünglich ein wesentlicher Teil des Hausbesorgerentgelts. So sieht noch die niederösterreichische Hausbesorgerordnung aus 1910, nö. LGBl. Nr. 176, im § 10 eine vom Hauseigentümer an den Hausbesorger zu zahlende Entschädigung für den Fall vor, daß einzelnen Mietern der Haustorschlüssel überlassen wird.

Heute besitzen die meisten Hausbewohner Haustorschlüssel (siehe auch § 5 Abs. 3). Da das Sperrgeld seine wirtschaftliche Bedeutung für den Hausbesorger weitgehend verloren hat, die Verpflichtung zum Öffnen des Haustores jedoch weiter besteht (§ 4 Abs. 1 Z. 2), erscheint es auch unter diesem Gesichtspunkt gerechtfertigt, die Verpflichtung zum Öffnen des Haustores zu lockern (siehe § 4 Abs. 2).

An der bewährten Festsetzung der Sperrgeldhöhe durch den Landeshauptmann wurde festgehalten.

Zu § 11:

Der Kreis der Anhörungsberechtigten wurde gegenüber § 10 HBO. 1957 um die Interessenvertretungen jener Personen erweitert, die die Wohnung auf Grund anderer Rechtstitel als Mietverträge benützen. Dies sind neben ausschließlich Nutzungsberechtigten auf Grund des Wohnungseigentums insbesondere die Mitglieder von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Organisationen, denen eine maßgebende Bedeutung zukommt, sind insbesondere alle jene Organisationen, die schon bisher anhörungsberechtigt waren, wie die Mietervereinigung Österreichs, der Österreichische Mieter- und Siedlerbund, der Zentralverband der Hausbesitzer von Wien und anderen Ländern Österreichs.

Zu § 13:**Zu Abs. 1 bis 3:**

Als ein wesentlicher Teil der Entlohnung des Hausbesorgers ist wohl die Überlassung einer Dienstwohnung anzusehen (vgl. 1209 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates I. GP.).

Abs. 1 regelt Mindestgröße und Ausstattung der Dienstwohnung analog zu § 2 Abs. 1 Z. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967. Aus der Übergangsbestimmung des § 29 des Entwurfes geht jedoch hervor, daß die Bestimmungen über die Mindestanzahl der Räume auf bereits bestehende Hausbesorgwohnungen keine Anwendung finden, da es in bestehenden Gebäuden vielfach nicht möglich ist, die Vorschriften über die Mindestgröße zu erfüllen. § 13 Abs. 1 gilt auch dann nicht, wenn in einem solchen Gebäude ein Hausbesorgerposten erst geschaffen wird (vgl. aber Art. II des Bundesgesetzes vom 23. Jänner 1957, BGBl. Nr. 27). Bezüglich der Bestimmungen über die Größe und Ausstattung der Dienstwohnung ist darauf hinzuweisen, daß es sich hierbei um Mindesterfordernisse handelt. Der Hausbesorger bewohnt die ihm eingeräumte Dienstwohnung im gesamten Umfang grundsätzlich auf Grund eines Dienstvertrages und nicht eines Mietvertrages. Nach der Judikatur (OGH. 15. September 1959, ArbSlg. 7118; OGH. 24. November 1959, ArbSlg. 7150, ArbSlg. 5181 und ArbSlg. 8373) vermag die Einräumung einer größeren oder besser ausgestatteten Wohnung und sogar die Leistung eines Entgelts für einzelne Räume mit Rücksicht auf die Größe der Wohnung ihr noch keineswegs den Charakter einer Dienstwohnung zu nehmen; vielmehr ist für die Begründung selbständiger Mietverhältnisse, wie etwa an „anderen Räumlichkeiten“ (Werkstätten u. dgl.), immer eine ausdrückliche Vereinbarung erforderlich.

Das selbständige Nebeneinanderbestehen von Vereinbarungen, daß ein Teil der Wohnung als Dienstwohnung und der andere als Mietwohnung zu gelten habe, findet jedoch an den zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes (§ 27) dort seine Grenze, wo die gesamte Wohnung das vorgeschriebene Mindestmaß nicht übersteigt. Der Hausbesorgerdienstvertrag kann also ohne weiteres mit anderen Verträgen, so mit einem Dienst- oder Mietvertrag, gekoppelt werden, wenn nur dabei die sowohl für den Hausbesorgerdienstvertrag wie auch für den anderen Vertrag geltenden zwingenden Bestimmungen eingehalten werden. Im Hinblick darauf besteht aber kein Bedürfnis, § 18 HBO. 1957 aufrecht zu erhalten, zumal die Regeln des allgemeinen Privatrechtes zur sachgerechten Lösung dieser Probleme hinreichen.

Abs. 2 und Abs. 3 entsprechen dem geltenden Rechte.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht dem den gleichen Problemkreis regelnden § 18 Abs. 1 des Mietengesetzes.

Zu Abs. 5:

Eine wesentliche Neuerung gegenüber der geltenden HBO. 1957 stellt die Aufnahme einer Vorschrift über die Zulässigkeit des Verzichts auf die Dienstwohnung dar.

§ 23 HBO. 1957 zählt unter den unabdingbaren Vorschriften auch § 6 HBO. 1957 betreffend die Dienstwohnung auf. Wie nun schon oben in den Erläuternden Bemerkungen zu § 2 Z. 1 dieses Gesetzentwurfes ausgeführt wurde, hat jedoch die Rechtsprechung das Vorliegen eines Hausbesorgerverhältnisses auch dann bejaht, wenn eine Dienstwohnung nicht eingeräumt wurde. Die Dienstwohnung ist keine Essentielle des Hausbesorgervertrages, wenn das Wohnbedürfnis des Hausbesorgers anderweitig befriedigt ist (ArbSlg. 6864).

Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, daß die Erlangung einer Wohnung meist das ausschlaggebende Motiv für die Begründung des Hausbesorgervertrages ist (vgl. ArbSlg. 8373). Auch vom Standpunkt des Hauseigentümers wird es in der Regel zu begrüßen sein, wenn der Hausbesorger auf die Beistellung einer Dienstwohnung angewiesen ist, liegt doch dadurch eine zusätzliche Bestandsgarantie des Dienstverhältnisses vor. Der Entwurf anerkennt diese Motive und gewährt nur mehr für diesen Fall einen, allerdings verbesserten, sozialen Schutz (vgl. § 17 Abs. 6 und 7 und die §§ 21 ff.).

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind für die Gültigkeit des Verzichtes auf die Dienstwohnung keine subjektiven Kriterien, wie die

1419 der Beilagen

17

entsprechende Befriedigung des Wohnbedürfnisses, sondern ein objektiver Vergleichsmaßstab, nämlich der Vergleich der vom Dienstnehmer bewohnten Wohnung mit der sonst nach diesem Gesetz (§§ 13 Abs. 1 und 29) beizustellenden Dienstwohnung, vorgesehen. Für die Beurteilung der Gültigkeit des Verzichtes bleibt daher auch ein späterer Verlust der zum Zeitpunkt der Begründung des Dienstverhältnisses dem Dienstnehmer zur Verfügung stehenden Wohnung außer Betracht.

Zu Abs. 6:

Das Mindestentgelt für den Fall des Verzichtes auf den Sachbezug gemäß § 13 des Entwurfes, das nicht überwälzbar ist (vgl. Erläuternde Bemerkungen zu § 9), richtet sich auch im Hinblick auf die Anspruchsvoraussetzungen gemäß § 14 des Entwurfes, nach den Sachbezugsregelungen des ASVG. (§§ 49, 50) und damit nach den Richtlinien auf Grund des § 8 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1967, BGBl. Nr. 268.

Die Entwicklung des Arbeitsrechtes, besonders auf der Ebene der kollektiven Rechtsgestaltung, hat den meisten Arbeitern bereits einen Anspruch auf Entgeltfortzahlung im Falle der Krankheit gebracht. (Vgl. unter anderem Mindestlohntarif des Einigungsamtes St. Pölten vom 8. April 1966, Me 1/66, Mindestlohntarif des Einigungsamtes Wien vom 17. April 1968, Me 1/68, und Mindestlohntarif des Einigungsamtes Klagenfurt vom 9. August 1968, Me 1/68-6). Dauer und Höhe dieses Anspruches sind den geltenden mindestlohntariflichen Bestimmungen für die Aufzugs- und Heizungsbetreuung entnommen, wobei auf die durch § 143 Abs. 1 Z. 3 ASVG gesetzten Grenzen Bedacht zu nehmen ist.

Zu § 15:

Die Urlaubsvorschriften des § 5 HBO. 1957, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 308/1964, wurden, losgelöst von der Frage der Vertretung, ohne Änderung in den Entwurf übernommen.

Zu § 16:

Der Arbeitsvertrag begründet grundsätzlich ein eminent persönlichkeitsgebundenes Schuldverhältnis. Eine Stellvertretung ist im allgemeinen unzulässig; selbst dort, wo sie der Art der Dienstleistung nach möglich wäre (zum Beispiel unqualifizierte Arbeiten), kann eine solche ohne Einverständnis des Dienstgebers regelmäßig nicht vorgenommen und umgekehrt der Dienstnehmer nicht verpflichtet werden, einen Vertreter oder Gehilfen zu bestellen. Eine Durchbrechung dieses bereits im § 1153 1. Satz ABGB. verankerten

Grundsatzes des aktiv und passiv höchstpersönlichen Anspruches auf die Dienstleistungen ist heute kraft Gesetzes nur im § 5 HBO. 1957 vorgesehen (vgl. Hämmerle, Arbeitsvertrag S. 175 f. und Gschnitzer, Schuldrecht Besonderer Teil S. 74).

Als Motiv für diese im Arbeitsrecht einzig dastehende Regelung findet sich in den Materialien zur Hausbesorgerordnung aus 1922, 1209 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates I. GP., der Gedanke, „daß der Hausbesorger in der Regel der Fälle nicht ausschließlich im Dienste des Hauseigentümers steht, sondern oft einem anderen Berufe als Wachmann, Briefträger, Bureaudienner, Handwerker usw. nachgeht und seinen Lebensunterhalt nur teilweise vom Hauseigentümer bezieht.“ Durch die geänderte Bauweise und neue Arten der Siedlungsformen wird es in immer mehr Fällen möglich, daß der Hausbesorger aus dem Erwerbseinkommen, das er für seine Dienstleistungen im Rahmen der Beaufsichtigung, Wartung und Reinhal tung der betreffenden Haushaltanlage bezieht, durchaus seinen Lebensunterhalt zur Gänze bestreiten kann. Ziel der Gesetzgebung auf diesem Sektor muß es sein, verstärkte Anreize für eine hauptberufliche Ausübung der Hausbesorgertätigkeit zu geben. In dieser Richtung ist auch die Bestimmung des § 13 Abs. 5 des Entwurfes ein wichtiger Schritt.

Weiters ist der Entwurf bestrebt, das Hausbesorgerarbeitsrecht auch sonst nach Möglichkeit stärker an die übrigen arbeitsrechtlichen Grundsätze heranzuführen. So sehen Lehre und Rechtsprechung die Regel, daß Dienstverträge bloß synallagmatische Verträge seien, bei denen Entgelt nur gebührt, wenn Arbeit geleistet wird, als längst überholt an (vgl. OGH. 25. Oktober 1960, ArbSlg. 7291; ArbSlg. 6209), und betrachten es als zum Wesen des Arbeitsverhältnisses gehörig, daß in gewissen Fällen, etwa Krankheit und Urlaub, ein Anspruch auf Entgeltfortzahlung besteht. Die derzeitige synallagmatische Verknüpfung von Leistung und Gegenleistung etwa durch § 5 Abs. 6 HBO. 1957 mit seiner Regelung des Entgelts für die Urlaubsvertretung kann daher nicht aufrecht erhalten werden.

Zu Abs. 1:

Angesichts der noch immer weit verbreiteten Praxis, die Hausbesorgertätigkeit als Nebenbeschäftigung auszuüben, wurde § 5 Abs. 1 HBO. 1957 wörtlich übernommen.

Zu Abs. 2:

Der Regelung des Abs. 1 entsprechend legt Abs. 2 dem nebenberuflichen Hausbesorger die Verpflichtung auf, für seine Vertretung durch eine andere geeignete Person zu sorgen. Der

Grundsatz der höchstpersönlichen Dienstleistungspflicht des Hausbesorgers wurde schon bisher insofern anerkannt, als die Rechtsprechung aus § 5 HBO. 1957 die Zulässigkeit der Vertretung nur bei vorübergehender Abwesenheit des Hausbesorgers herausgelesen hat (ArbSlg. 4932 und ArbSlg. 7129).

Wenn der Hausbesorger jedoch aus in den §§ 14 und 15 angeführten Gründen nicht in der Lage ist, seinen Hausbesorgerpflichten nachzukommen, sieht der Entwurf ausgehend von den oben dargelegten Erwägungen vor, daß der Hausbesorger in diesen Fällen nicht mehr zur Bestellung einer Ersatzperson verpflichtet ist. Diese Verpflichtung widerspricht dem im Arbeitsrecht geltenden sozialen Schutzprinzip gerade im Hinblick darauf, daß es sich bei den Hausbesorgern um eine einkommensmäßig schwache Dienstnehmergruppe handelt. Dazu kommt, daß die ausnahmslose Anwendbarkeit der Grundsätze des allgemeinen Schuldrechtes über die Erfüllung, die regelmäßig auch durch Dritte (§§ 1422 f. ABGB.), insbesondere durch Gehilfen (§ 1313 a ABGB.), geschehen kann, von der Lehre stets für den Bereich des Arbeitsrechtes verneint wurde.

Daß diese von der Lehre geforderte Einschränkung nun auch de lege ferenda durchzuführen ist, mag die Tatsache illustrieren, daß anlässlich eines Kündigungsstreites Gerichte auf Grund der geltenden Hausbesorgerordnung mit der Frage befaßt wurden, ob bei Versagen des Stellvertreters ein Hausbesorger, der im Spital lag, gekündigt werden könne, ohne daß ihm vorher durch Verständigung die Möglichkeit zur Auswechselung des Stellvertreters gegeben wurde (LG. Wien 10. Februar 1939, DREvBl. 1939 Nr. 249).

In der Praxis wird diese Bestimmung für den Hauseigentümer im Falle der Urlaubsvertretung keine wesentliche Änderung bedeuten, sieht doch § 4 Arbeiterurlaubsgesetz 1959 ausdrücklich vor, daß der Zeitpunkt des Urlaubsantritts unter Rücksichtnahme auf die Erfordernisse des Betriebes zu vereinbaren ist. Das bedeutet unter anderem, daß es dem Hauseigentümer möglich sein muß, einen Vertreter zu bestellen. Der Hausbesorger wird daher schon im eigenen Interesse dem Hauseigentümer bei der Suche nach einer geeigneten Ersatzperson an die Hand gehen.

Um alle rechtlichen Möglichkeiten für die Bestellung der Ersatzperson offen zu lassen, hat auch der Entwurf die Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes auf solche Rechtsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 2 lit. a ausgeschlossen.

Dem Hausbesorger soll jedoch die Möglichkeit gegeben werden, gleich allen übrigen Dienst-

nehmern seinen Urlaub losgelöst von den drohenden Haftungsfolgen nach § 1313 a ABGB. zu verbrauchen.

Zu § 17:

Zu Abs. 1 und 2:

Besonders im Interesse jener Hausbesorger, die eine Dienstwohnung beanspruchen, wurde die Dauer von Probiedienstverhältnissen nunmehr mit 2 Monaten begrenzt. Durch den 2. Satz wird klargestellt, daß ein über die zweimonatige Frist hinausgehendes Probiedienstverhältnis in ein ordentliches Dienstverhältnis übergeht. Ist eine Befristung eines solchen fortgesetzten Dienstverhältnisses beabsichtigt, so muß diese ausdrücklich gemäß Abs. 1 vereinbart werden.

Zu Abs. 3 bis 5:

Die Festlegung von Kündigungsfristen und Kündigungsterminen erklärt sich sowohl aus der Schutzbedürftigkeit des Arbeitnehmers, der auf die ununterbrochene Verwertung seiner Arbeitskraft angewiesen ist, um seinen und seiner Angehörigen Lebensunterhalt verdienen zu können, als auch aus dem Bedürfnis des Arbeitgebers, daß der Arbeitsplatz ununterbrochen besetzt ist.

Unter Abschätzung der wirtschaftlichen Gegebenheiten und Abwägung der beiderseitigen Interessen wurden die Fristen im Abs. 4 neu festgelegt.

Zu Abs. 6 und 7:

Wie schon in den Erläuternden Bemerkungen zu § 13 Abs. 5 des Entwurfes ausgeführt, ist durch die Bestellung einer Dienstwohnung eine zusätzliche Bestandsgarantie des Dienstverhältnisses gegeben. Der im Falle der Beendigung des Dienstverhältnisses von der Obdachlosigkeit bedrohte Dienstnehmer bedarf aber eines besonderen sozialen Schutzes. Dieser wurde ihm schon im geltenden Recht durch die Normierung von Kündigungsgründen gemäß § 12 Abs. 5 HBO. 1957 zugestanden. An dieser Regelung hält der Entwurf fest. Infolge der Neuregelung des Anspruches auf Dienstwohnung im § 13 des Entwurfes und der damit verbundenen Verschiebung der sozialen Schutzinteressen stellt auch der Kündigungsschutz der Abs. 6 und 7 auf den Anspruch auf Beistellung einer Dienstwohnung ab.

Im Abs. 6 lit. c wird die Verletzung der Treuepflicht des Dienstnehmers genauer umschrieben. Ohne damit der Frage der Gruppierung der Dienstnehmer durch die kommende Kodifikation des Arbeitsrechtes voregrenzen zu wollen, wurde im Hinblick auf die ausgereifte Judikatur zu diesem Endigungsgrund auf die Formulierung des § 27 Z. 1 des Angestellten gesetzes gegriffen.

1419 der Beilagen

19

Die Kündigung eines Hausbesorgers, der eine Dienstwohnung beansprucht hat, ist nach Abs. 7 jedoch ohne Geltendmachung der im Abs. 6 genannten Gründe dann zulässig, wenn der Dienstgeber eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellt. Da die Kündigung auf Endigung des Dienstverhältnisses abzielt, scheidet das Anbieten eines anderen Dienstverhältnisses mit Dienstwohnung aus; andernfalls könnte der Dienstgeber hier eine vertragsändernde Versetzung des Dienstnehmers auch ohne dessen Zustimmung bewirken. Durch Abs. 7 soll vielmehr, ähnlich wie durch § 19 Abs. 2 Z. 6 und § 22 Abs. 1 des Mietengesetzes, die Befriedigung des Wohnbedürfnisses gesichert werden.

Der bisher im § 12 Abs. 6 HBO. 1957 enthaltene Hinweis auf eine amtliche Stelle, die über die Überlassung von Wohnungen entscheidet, ist durch das Auslaufen der Wohnungsanforderungsgesetzgebung mit 31. Dezember 1955, spätestens mit 30. Juni 1958, gegenstandslos geworden.

Zu § 19:

Die im § 14 HBO. 1957 aufgestellten Entlassungsgründe haben inhaltlich gleich in den Entwurf Eingang gefunden. Nur die Entlassungsgründe des § 14 Z. 2 und 3 HBO. 1957 wurden im § 19 Z. 2 des Entwurfes neu formuliert. Bei dieser Regelung wurde auf die Tatsache Bedacht genommen, daß das Hausbesorgerdienstverhältnis durch eine enge Verknüpfung arbeitsrechtlicher und bestandrechtlicher Elemente gekennzeichnet ist. Dies scheint auch die Normierung von Entlassungsgründen, von denen einige dem übrigen Arbeitsrecht fremd sind, unter Bedachtnahme auf die Interessen der Haugemeinschaft zu rechtfertigen. Es lag daher nahe, die auf die gleiche Interessenslage abstellende Regelung des § 19 Abs. 2 Z. 3 des Mietengesetzes als Vorlage heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, daß § 19 Abs. 2 Z. 3 des Mietengesetzes zwei Tatbestände umfaßt. Der Tatbestand des rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhaltens des Mieters, das den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet, stellt inhaltlich ident den Kündigungsgrund des § 17 Abs. 6 lit. b des Entwurfes dar. Nur der zweite Tatbestand des § 19 Abs. 2 Z. 3 des Mietengesetzes scheint hier im § 19 als Entlassungsgrund auf.

Zu § 20:

Ziffer 1 modifiziert den Austrittsgrund des § 15 Z. 1 HBO. 1957 unter Berücksichtigung von § 19 Z. 2 des Entwurfes.

Zu § 21:

Schon der geltende § 19 HBO. 1957 stellt eine Bestimmung dar, die die spezifische Interessenlage beim Hausbesorgerdienstverhältnis in einer Art und Weise berücksichtigt, wie sie sonst im geltenden Arbeitsrecht kein Vorbild hat. Dies erklärt sich aus der schon erwähnten engen Verknüpfung arbeitsrechtlicher und bestandrechtlicher Elemente im Hausbesorgerdienstverhältnis.

Wie bereits in den Erläuternden Bemerkungen zu § 13 Abs. 5 des Entwurfes ausgeführt, bedarf der Hausbesorger eines besonderen sozialen Schutzes in den Fällen, in denen eine Dienstwohnung beansprucht wurde. Dies rechtfertigt eine Anlehnung an die Bestimmungen des Mietengesetzes in mehrfacher Weise. So war nicht nur bei § 17 Abs. 6 lit. b und § 19 Z. 2 auf § 19 des Mietengesetzes Bedacht zu nehmen, sondern auch auf § 21 Abs. 1 des Mietengesetzes an dieser Stelle.

Nach § 19 Abs. 1 HBO. 1957 ist insbesondere eine außergerichtliche Kündigung durch den Hauseigentümer zwar zulässig, doch wird eine solche Kündigung nach der neueren Judikatur nur wirksam, wenn die angeführten Kündigungsgründe vorliegen. Deshalb weil keine Einwendungen, sei es außergerichtlich oder gerichtlich — letztere wären vom Gericht zurückzuweisen — erhoben würden, wird die außergerichtliche Kündigung noch nicht unanfechtbar. Vielmehr bedarf es zur exekutiven Räumung der Dienstwohnung der Räumungsklage. Im Räumungsprozeß hat aber der Dienstgeber die Berechtigung der außergerichtlichen Kündigung, d. h. das vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes, nachzuweisen. (Vgl. ArbSlg. 8268, 7897 und SozM IA/d S. 727).

In der Literatur wurde schon seinerzeit die Meinung vertreten, daß es aus Gründen der Prozeßökonomie „in der Regel stets ratsam sei, den Weg der gerichtlichen Kündigung des Hausbesorgervertrages zu beschreiten“ (Graf, ImmobZ. 1956, S. 321).

Diesen Erwägungen trägt der Entwurf Rechnung, indem er nunmehr obligatorisch die gerichtliche Kündigung des Hausbesorgerdienstvertrages durch den Hauseigentümer für jene Fälle vorsieht, in denen dem Hausbesorger eine Dienstwohnung eingeräumt wurde. Ist dies nicht der Fall, so ist die gerichtliche Kündigung unzulässig.

Zu § 22:

Die Abs. 1 und 4 wurden, entsprechend den insbesondere in der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes entwickelten Interpretationsgrundgesätzen bezüglich „Kann-Bestimmungen“, zu klaren Gesetzesbefehlen umformuliert.

20

1419 der Beilagen

Abs. 1 trägt dem Gericht nunmehr auf, bei der Entscheidung über den Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist auch die Interessen der Hausbewohner zu beachten. Das bedeutet jedoch keinesfalls, daß den Hausbewohnern im Verfahren Parteistellung zukommt.

Zu § 23:

Im Hinblick auf die Schwierigkeit, eine neue Wohnung zu erlangen, schien es billig, den Hinterbliebenen des Hausbesorgers für den Fall,

daß die Hausbesorgerdienste weiter verrichtet werden, eine längere als die sonst vorgeschriebene Räumungsfrist zu gewähren. Dem trägt der neue Abs. 3 Rechnung.

Zu § 30:

Die neuen Berechnungsschlüssel für die Entgeltberechnung machen eine Neuerlassung der Entgeltverordnungen durch die Landeshauptleute notwendig. Die sechsmonatige Legislakanz des § 30 Abs. 1 dürfte hiezu ausreichen.