

427 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XII. GP.

9. 6. 1971

Regierungsvorlage

**Bundesgesetz vom XXXXXXXX 1971,
mit dem das Hausbesorgergesetz geändert
wird**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970,
wird wie folgt geändert:

1. Die Zitierung im § 7 Abs. 5 lit. c hat statt
„§ 4 Abs. 1 lit. e“ zu lauten:

„§ 4 Abs. 1 Z. 1 lit. e“

2. Der Klammerausdruck im § 13 Abs. 5 hat
statt „(Abs. 1 und § 29)“ zu lauten:

„(Abs. 1 und § 30)“

3. § 29 hat zu lauten:

„§ 29. Durch das Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes werden bestehende, für den Hausbesorger günstigere Entgeltansprüche nicht berührt.“

Artikel II

(1) Allfällige Nachzahlungen des gemäß Art. I für die Zeit vom 1. Juli 1970 bis 31. Juli 1971 gebührenden Entgelts können in zwölf gleichen Monatsraten ab August 1971 erfolgen.

(2) Die Rechte, die dem Hausbesorger auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zustehen, können durch Vereinbarung weder aufgehoben noch beschränkt werden.

Artikel III

(1) Dieses Bundesgesetz tritt am 1. Juli 1970 in Kraft.

(2) Gerichtliche Entscheidungen, die vor der Kundmachung dieses Bundesgesetzes rechtskräftig geworden sind, bleiben unberührt.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für soziale Verwaltung betraut.

Erläuterungen

Durch das am 1. Juli 1970 in Kraft getretene Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, (HBG), wurde insbesondere auch die Berechnung des Hausbesorgerentgelts für die nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 HBG zu erbringenden Dienstleistungen neu geregelt.

Gemäß § 7 Abs. 5 und 6 HBG ist für die Ermittlung der Entgeltanteile für Wohnungen und andere Räumlichkeiten in jedem Fall deren Nutzflächenausmaß die Berechnungsgrundlage und nicht mehr, wie zum Teil nach § 7 Abs. 3 der Hausbesorgerordnung 1957, der Jahresfriedenszins.

Der Gesetzgeber war sich bei Erlassung des neuen HBG bewußt, daß diese Neuregelung zusammen mit der möglichen Festsetzung eines verhältnismäßig niedrigen Quadratmetersatzes in den Verordnungen der Landeshauptmänner zu einer Minderung des Entgelts für manche Hausbesorger führen könnte. Aus diesem Grund wurde in das HBG die Bestimmung des § 29 aufgenommen, derzufolge bestehende, für den Hausbesorger günstigere Entgeltvereinbarungen durch das Inkrafttreten des HBG unberührt bleiben sollten.

Hiebei ging der Gesetzgeber in Übereinstimmung mit der herrschenden Arbeitsrechtslehre (Bydlinski, Arbeitsrechtskodifikation und allgemeines Zivilrecht, 74 ff.; Mayer-Maly, Österreichisches Arbeitsrecht, 44; und im speziellen Meinhart, Kommentar zum HBG, I/6 und I/71) davon aus, daß die Begründung des Hausbesorgerdienstverhältnisses durch Vertrag, und zwar entweder kraft ausdrücklicher Vereinbarung oder durch schlüssige Willenserklärung (§ 863 ABGB), zu den durch das HBG bzw. früher durch die HBO 1957 vorgegebenen Bedingungen erfolgt. Gilt doch auch für das Arbeitsvertragsrecht des Hausbesorgers der Grundsatz der Vertragsfreiheit, also der freien Partnerwahl und weitgehenden Gestaltungs- und Formfreiheit. Dabei wird nicht verkannt, daß von der inhaltlichen Gestaltungsfreiheit, die sich jenseits des durch zwingende Normen gesicherten Mindeststandards erst voll entfalten kann, wegen der

engen Beziehung zu dem durch vorwiegend zwingende Bestimmungen gekennzeichneten Mietrecht kaum Gebrauch gemacht wird.

So wie bei anderen schuldrechtlichen Vertragstypen, bei denen die Leistung eines Vertragspartners durch generelle Normen bestimmt ist (z. B. Mietzinshöhe nach § 2 MG, die in § 1059 ABGB genannten Taxen, sowie auf Grund einer Verordnung geschlossene Versicherungsverträge (vgl. die bei Ertl, VVG 1958 Prugg-Verlag, 8 zitierte Judikatur OGH 14. September 1966, u. a., § 1/1)), vermag es auch der Vertragsnatur des Hausbesorgerdienstvertrages keinen Abbruch zu tun, wenn die Willensübereinstimmung der Vertragsparteien nur dahin ging, das behördlich festgesetzte Mindestentgelt ihrer Vereinbarung zugrunde zu legen.

Die seit dem Inkrafttreten des HBG und der neuen Entgeltverordnungen der Landeshauptmänner gemachten Erfahrungen haben nun aber gezeigt, daß trotz der Bestimmung des § 29 vielfach Entgeltminderungen eingetreten sind. Die meisten Hausbesorgerdienstverträge, insbesondere die vor dem Inkrafttreten des HBG im örtlichen Geltungsbereich der Hausbesorgerordnung 1957 abgeschlossenen, enthalten die Bestimmung, daß die Höhe des Entgelts sich nach der jeweils geltenden Verordnung des Landeshauptmannes richte. Eine Reihe von Hauseigentümern zahlt daher mit dem Argument, eine „Vereinbarung“ über die Entgelthöhe im Sinne des § 29 HBG liege gar nicht vor, das Entgelt nur in der Höhe der auf der geänderten gesetzlichen Grundlage erlassenen neuen Entgeltverordnung aus, unabhängig davon, ob sich daraus im Einzelfall eine Entgeltminderung ergibt oder nicht.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll dieser dem Willen des Gesetzgebers widersprechenden Auslegung des § 29 HBG der Boden entzogen werden. Der Entwurf sieht daher vor, daß rückwirkend mit 1. Juli 1970 das Wort „Entgeltvereinbarungen“ im § 29 HBG durch den Ausdruck „Entgeltansprüche“ ersetzt wird. Durch diese Formulierung erscheint klargestellt,

daß — unabhängig von ihrer Rechtsgrundlage — die jeweils vor dem Inkrafttreten des HBG bestandenen Entgeltansprüche dem Hausbesorger dann gewahrt bleiben sollen, wenn sie gegenüber der Entgelthöhe, die sich aus der Neufassung des § 7 bzw. der neuen Entgeltverordnung ergibt, günstiger sind.

Hinsichtlich der Frage, was einen günstigeren Entgeltanspruch darstellt, sei darauf hingewiesen, daß in den durch § 29 HBG angeordneten Günstigkeitsvergleichen entsprechend allgemeinen arbeitsrechtlichen Grundsätzen nur zusammenhängende Gruppen von Arbeitsbedingungen, d. h. nur jene Entgeltteile einbezogen werden dürfen, die ihrer Art nach schon vor dem Inkrafttreten des HBG bestanden. Das 13. und 14. Entgelt hat z. B. bei dieser Gegenüberstellung auszuscheiden, da § 7 Abs. 2 eine echte Anhebung des Lohnniveaus der Hausbesorger in Angleichung an die Entwicklung auf dem Lohnsektor beabsichtigte. Würden die 13. und 14. Entgelte in die Vergleichsbasis einbezogen, so würde dieser Fortschritt für einen großen Teil der Hausbesorger zunichte gemacht. Eine Umlegung des 13. und 14. Entgelts auf das Jahr erscheint daher nicht dem Sinne des Gesetzes entsprechend. Eine solche Umlegung wird jedoch z. B. beim Entgelt für Gehsteigreinigung angebracht sein, da dieser Entgeltteil auch nach der HBO 1957 existierte, jedoch hinsichtlich Berechnung und zeitlicher Lagerung durch das HBG geändert wurde. In den Günstigkeitsvergleichen sind ebenfalls nicht einzubeziehen jene Entgelte, die nach dem § 3 Abs. 2 HBO 1957 bzw. § 4 Abs. 3 HBG zu leisten sind, da diese Entgeltteile nach wie vor durch Mindestlohntarif festgelegt werden und eine Neufestsetzung dieser Entgeltteile durch Mindestlohntarif durchwegs bereits erfolgt ist (vgl. Meinhart aaO I/219 und LG Wien 15. März 1971, 44 Cg 23/71).

Die mit dem Entwurf bezweckte Klarstellung soll — wie schon erwähnt — nur dem Willen des Gesetzgebers, wie er der Erlassung des neuen HBG zugrunde lag, zum Durchbruch verhelfen. Es hätte sich hierfür auch der Weg der „authentischen Interpretation“ gemäß § 8 ABGB angeboten; er wurde jedoch aus rechtssystematischen Erwägungen nicht beschritten, da es zumindest zweifelhaft erscheint, ob § 8 ABGB durch die Verfassungsrechtslage nach dem Bundes-Verfassungsgesetz gedeckt ist (vgl. hierzu insbesondere Herz, JBl. 1966, S. 344).

Als einzige Möglichkeit, das gesetzte Ziel zu erreichen, blieb daher nur die rückwirkende Inkraftsetzung, wie sie der Entwurf im Art. III Abs. 1 vorsieht.

Die Bestimmung des Art. II Abs. 1 soll ermöglichen, Entgeltnachzahlungen, die durch die vorliegende Novelle fällig werden, über einen längeren Zeitraum zu verteilen, um so eine momentane übermäßige Belastung der Hauseigentümer bzw. der Mieter zu vermeiden. Es sei hier angemerkt, daß das gemäß § 7 und § 29 HBG gebührende Entgelt auf die Betriebskosten gemäß § 9 lit. a HBG überwälzbar ist (LGZ Wien 11. Jänner 1971, 44 Cg 168/70, ImmZ 1971, 133 und 149, Meinhart aaO I/115). Die Aufteilung dieser Betriebskostenpost auf die Mieter erfolgt nach dem Betriebskostenschlüssel des Mietengesetzes, da das HBG selbst keine Vorschrift über einen eigenen Verrechnungsschlüssel (siehe früher § 8 letzter Satz HBO 1957) für das Hausbesorgerentgelt enthält.

Die Zahl der Fälle, in denen es auf Grund der vorliegenden Novelle zu Nachzahlungen kommen wird, wird jedoch äußerst gering sein, da in der Praxis das bisherige Entgelt unter Vorbehalt weitergezahlt wird, so lange, bis durch die Judikatur eine entsprechende Klarstellung erfolgt ist. Diese Vorbehaltszahlungen werden auch regelmäßig als Betriebskosten auf die Mieter überwälzt. Angesichts dieser Gegebenheiten wird sich daher durch die Gesetzwerdung des vorliegenden Entwurfes in der Regel keine neue Belastung der Hauseigentümer bzw. der Mieter ergeben.

Abschließend sei festgehalten, daß die Bestimmungen des Art. I Z. 1 und 2 lediglich eine Berichtigung von Redaktionsversehen, die bei Erlassung des HBG unterlaufen sind, darstellen und daß die Bestimmung des Art. III Abs. 2 den auch von der Lehre vertretenen Grundsatz wiederholt, daß dann, wenn ein Gesetz ausdrücklich seine Rückwirkung verfügt, aber nicht ausdrücklich ausspricht, daß die Rechtskraft der auf Grund der alten Rechtslage ergangenen Entscheidungen kein Hindernis für die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem geänderten Gesetz bildet, die Rechtskraft derartiger Entscheidungen unberührt bleibt (siehe Fasching, Kommentar zu den Zivilprozessgesetzen III 726).