

12/SN-47/ME 1 von 10



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament

1014 Wien

=====

STUBENRING 12 / TELEFON (0222) 52 15 11
A-1010 WIEN DURCHWAHL 489

Wien, am 8. März 1984

Geschäftszahl (in der Antwort unbedingt anzugeben)
Sp 244/84/Dr.Str/Mü
Ihre Nachricht (Zahl, Datum)

Betrifft:
Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Hausbesorgergesetz,
das Arbeitslosenversicherungs-
gesetz und das Arbeitsver-
fassungsgesetz geändert werden.

In der Beilage übermitteln wir Ihnen 25 Ausfertigungen
unserer an das Bundesministerium für soziale Verwaltung abge-
gebenen Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit
dem das Hausbesorgergesetz, das Arbeitslosenversicherungsge-
setz und das Arbeitsverfassungsgesetz geändert werden, zur
gefälligen Kenntnisnahme und Verwendung.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Für den Generalsekretär:

Handwritten signature

GESETZENTWURF
6 GE/1984
Datum: 19. MRZ. 1984
1984-03-20 *Fromer*

Dr. Hajek

Beilagen

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11Bundesministerium
für soziale VerwaltungStubenring 1
1010 Wien30.561/50-V/2/1984
vom 10.1.1984Sp 244/84/Dr.Str./BTV
DW 489

12. März 1984

Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Hausbesorgergesetz,
das Arbeitslosenversicherungsgesetz
und das Arbeitsverfassungsgesetz
geändert werden.

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft gestattet sich, zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem die oben zitierten Bundesgesetze geändert werden, folgende Stellungnahme abzugeben:

Vorbemerkungen:

Der Hausbesorger besitzt eine besondere arbeitsrechtliche Stellung, die - zumindest teilweise - darin begründet ist, daß sich seine Dienstleistung (die Reinhaltung, Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses) nicht in ein starres Schema fassen läßt. Daher kann der Hausbesorger seine Arbeit selbst einteilen und ist zur Anwesenheit im Hause nur insoweit verpflichtet, als es zur Erfüllung seiner Obliegenheiten erforderlich ist. Mangels gegenteiliger schriftlicher Vereinbarung ist es ihm gestattet, neben der Hausbesorgertätigkeit einen anderen Beruf auszuüben bzw. einen weiteren Hausbesorgerposten zu übernehmen.

Er hat Anspruch auf eine mietzinsfreie Dienstwohnung. Die Dienstwohnung ist zwar kein unbedingt erforderlicher Bestandteil des Hausbesorger-Dienstvertrages; wenn sie aber in Anspruch genommen wird, genießt der Hausbesorger einen praktisch absoluten Kündigungsschutz. Sein Dienstvertrag kann dann nur bei groben Pflicht-



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 2 -

verletzungen oder Verfehlungen gekündigt werden, die bei jedem anderen Arbeitnehmer eine Entlassung rechtfertigen würden.

Dies führt in der Praxis dazu, daß Hausbesorger mit Dienstwohnungen so gut wie unkündbar sind. Die nachsichtige Beurteilung von Pflichtverletzungen (z.B. schlam-pige Reinigung) durch die Arbeitsgerichte läßt Kündigungen nur nach eklatanten und wiederholten Verstößen zu.

Dieser besondere Kündigungsschutz stößt auf absolutes Unverständnis der Hausbewohner, die auch in Fällen mangelhafter Dienstleistungen für das Entgelt des Hausbesorgers aufzukommen haben.

Daß derartige Konfliktsituationen nicht nur gelegentlich (bzw. bei besonders kritischen Mietern oder Wohnungseigentümern) entstehen, sondern weit verbreitet sind, kann auch aus einem Artikel "Mitbestimmung im Wohnungseigentum" von Barta geschlossen werden, der im Heft 4/1983 der wirtschafts- und sozialpolitischen Zeitschrift des Institutes für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der Arbeiterkammer für Oberösterreich erschienen ist, und in dem im Interesse einer größeren Flexibilität und einer Einsparung von Kosten für eine erleichterte Abberufung des Hausbesorgers und sogar für die Einführung eines eigenen Kündigungstatbestandes bei Übernahme des Hauses in Selbstverwaltung der Eigentümer plädiert wird.

Wenn eine derartige Forderung in der Zeitschrift eines arbeiterkammernahen Institutes erhoben wird, so zeigt dies deutlich, daß bereits die derzeitige Situation als unbefriedigend angesehen und selbst in Kreisen der Arbeitnehmervvertretung nach einem Ausweg aus den Folgen und hohen Kosten extremen Arbeitnehmerschutzes gesucht wird.

Jedenfalls sollte aber in Zukunft eine Teilkündigung für Dienstleistungen gemäß § 4 Abs. 3 Hausbesorgergesetz ermöglicht werden. Nach dieser Bestimmung müssen



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 3 -

andere als in § 4 Abs. 1 leg.cit. angeführte Dienstleistungen, die mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang stehen, ausdrücklich vereinbart werden und sind gesondert zu entlohnen (§ 12 leg.cit.). Als andere Dienstleistungen kommen insbesondere die Bedienung des Personenaufzugs oder der Zentralheizung in Betracht. Wird aber etwa die Heizanlage umgestellt oder die Aufzugsanlage so geändert, daß in Hinkunft diese Dienstleistungen überhaupt nicht mehr oder nicht mehr in der bisherigen Form erforderlich sind, so muß es auch die Möglichkeit geben, diese Dienstleistungen aufzukündigen. Es erscheint unzumutbar, daß der Arbeitgeber mangels einer Teilkündigungsmöglichkeit auch für Leistungen, die nicht mehr zu erbringen sind, weiterhin ein Entgelt zu zahlen hat.

Jeder weitere Schritt, mit dem die Pflichten des Hausbesorgers eingeschränkt und die Rechte ausgebaut bzw. die Kosten erhöht werden, muß diese Problematik zwangsläufig verstärken. Letztlich können Regelungen, die als Vorteil des Hausbesorgers gedacht sind, sich auch zu Ungunsten des Hausbesorgers auswirken. Insbesondere die für Eigentümer und Mieter unbefriedigende Regelung im Falle des Karenzurlaubes wird künftig die Einstellung jüngerer weiblicher Hausbesorger verhindern. Die Einbindung des Hausbesorgers in die Vorschriften über die Arbeitsverfassung wird die Tendenzen zu andersweitigen Lösungen der Hausbetreuung verstärken, wie sie im Ausland bereits gang und gäbe sind.

Zu den einzelnen Bestimmungen wird ausgeführt:

I. Zu Artikel I

a) § 14 b (1) Hausbesorgergesetz:

Die Hausbesorgerin hat schon derzeit keinen Anspruch auf Entgelt während des Karenzurlaubes, jedoch auf weitere Benützung der Dienstwohnung. Sie hat während dieser Zeit einen Vertreter zu bestellen, dessen Kosten hier in sinngemäßer Anwendung des § 17 (1) Hausbesorgergesetz ersetzt werden.



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 4 -

b) § 14 b (2), § 17 (2) HBG

Die Einführung des Arbeitsverfassungsrechts für Hausbesorger ist grundsätzlich fehl am Platz. Darauf wird jedoch noch zu Artikel 3 eingegangen.

c) § 17 (3) HBG

Für die Dauer des Karenzurlaubes, der Freistellung und der erweiterten Bildungsfreistellung sieht der Entwurf vor, daß der Hauseigentümer, soweit mit dem Hausbesorger eine geringfügige Beschäftigung nicht vereinbart ist, auf seine Kosten für eine Vertretung zu sorgen hat. Der Anspruch des Hausbesorgers auf Beibehaltung der Dienstwohnung bleibt unberührt.

Damit würde es also dem Hauseigentümer auferlegt, jeweils einen Vertreter befristet einzustellen, der die Hausbesorgerobliegenheiten besorgt, dem aber keine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt werden kann. Speziell in Häusern mit Lift und Zentralheizung wird im Hinblick auf die lange Vertretungsdauer eine einwandfreie Betreuung unmöglich sein, wenn der Vertreter nicht im Hause wohnen kann.

Unklar ist, wie die "Vereinbarung einer geringfügigen Beschäftigung" während der genannten Zeiträume zu handhaben sein soll. Die Erläuterungen nennen hier das Öffnen des Haustores oder die Betätigung der in die Hausbesorgerwohnungen eingeleiteten Klingeln. Während der Entwurf in § 14 b uneingeschränkt den Entfall des Entgeltanspruches vorsieht und § 17 (3) über ein Entgelt für diese "geringfügige" Beschäftigung nichts aussagt, gehen die Erläuterungen von einem "geringfügigen Entgelt" für diese Tätigkeiten aus.

Da das Hausbesorgerentgelt nicht nach den einzelnen Dienstpflichten differenziert errechnet wird, gibt es keinerlei Anhaltspunkte, wie das "geringfügige Entgelt" für das Öffnen des Haustores etc. zu errechnen ist. Daraus können sich in weiterer



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 5 -

Folge Probleme bei der Weiterverrechnung dieses Entgeltes als Betriebskosten ergeben, weil die Mieter z.B. einwenden können, daß das "geringfügige Entgelt" im Verhältnis zur Leistung zu hoch bemessen bzw. überhaupt nicht überwälzbar sei, weil eben während des Karenzjahres gemäß § 14 b keinerlei Entgeltanspruch vorgesehen ist.

Im Hinblick auf die enge Verzahnung von Hausbesorgerentgelt und Mietrecht werden hier neue Probleme geschaffen, die sich an und für sich auf geringe Beträge beziehen, aber einen unverhältnismäßigen Aufwand auslösen.

Sieht man diese Bestimmung des Entwurfes aus der heutigen Sicht, so ist anzunehmen, daß sie sich nicht zum Vorteil des (weiblichen) Hausbesorgers auswirken würde. In den meisten Fällen bestellt die Hausbesorgerin während des Karenzurlaubes ihren Gatten oder einen anderen Angehörigen als Vertreter und erhält die Kosten vom Hauseigentümer ersetzt, was in aller Regel ein willkommenes zusätzliches Einkommen für die Familie darstellt.

Wenn die Bestellung von Vertretern nicht mehr den Hausbesorgern obliegt, entfällt dieses Zusatzeinkommen und wird ein neuer Beruf entstehen, nämlich der "Hausbesorger-Vertreter", der vom Hauseigentümer oder Verwalter im Bedarfsfall beschäftigt wird. Die bereits jetzt häufig für die Schneeräumung der Gehsteige erprobten Lösungen (Beauftragung von Schneeräumungsfirmen) werden sicherlich auf andere Reinigungs- und Betreuungsarbeiten ausgeweitet.

Wenn sowohl der Hauseigentümer als auch die Wohnungseigentümer oder Mieter in der Beschäftigung unselbständiger Hausbesorger oder Hausbetreuer keinen Vorteil mehr sehen, weil die Kosten immer stärker steigen und die Leistung eingeschränkt wird, so muß sich zwangsläufig der Zug vom "pragmatisierten" Hausbesorger zur selbständigen Hausbetreuungsfirma verstärken, die für eine ständige Dienstleistung garantiert, und deren Vertrag bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der Obliegenheiten ohne langwierige Prozesse gelöst werden kann.



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12. A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 6 -

Die eingangs erwähnten Überlegungen im Zusammenhang mit "Mitbestimmung und Wohnungseigentum" zeigen deutlich, daß vor allem im Wohnungseigentum kostengünstigere und effektivere Lösungen gesucht werden. Vor allem die hohen Kosten, die auch bei mangelhafter Dienstleistung von Hausbesorgern zu bezahlen sind, haben vielfach schon zu einem Umdenken und zur Aufteilung der Agenden auf die Hausbewohner einerseits und Betreuungsfirmen andererseits geführt.

Bedenkt man noch, daß die Hausbesorgerlohnverrechnung ungeheuer kompliziert ist, daß bei der Beschäftigung ausländischer Arbeitnehmer weiterer erheblicher Verwaltungsaufwand entsteht und die Kosten der Dienstwohnung vielfach sehr hoch liegen, so gibt es sehr viele wesentliche Gründe, die gegen die Beschäftigung von Hausbesorgern sprechen.

Jede Maßnahme, die eine weitere Verstärkung der Rechte des Hausbesorgers bringt, beschleunigt die bereits begonnene Entwicklung und muß letztlich dazu führen, daß der Hausbesorger als Dienstnehmer weitgehend überflüssig wird.

Daß unter diesen Aspekten von der Einstellung jüngerer weiblicher Hausbesorger generell Abstand genommen wird, ist eine logische Folge aller Erschwernisse.

II. Zu Artikel II - Arbeitslosenversicherungsgesetz:

kein Einwand

III. Zu Artikel III - Arbeitsverfassungsgesetz:

Mit der Einfügung des neuen § 134 b wird die einschlägige Verwaltungsgerichtshofjudikatur "korrigiert", die wiederholt festgestellt hatte, daß mehrere Häuser eines Eigentümers keinen "Betrieb" darstellen, weil die maßgeblichen Kriterien (Einheit von Inhaber, Betriebszweck und Organisation) fehlen. Der Entwurf stellt auf die gemeinsam verwalteten Häuser eines Eigentümers ab



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 7 -

und schreibt die Errichtung eines Betriebsrates vor, wenn in diesen Häusern dauernd mindestens 20 Hausbesorger oder Hausbetreuer beschäftigt werden. Der "Hausbetreuer" wird nicht näher definiert, die Erläuterungen nennen hier die Betreuung von Freizeiteinrichtungen, Grünflächen und Gartenanlagen, Aufzügen, Warmwasser- und Heizungsanlagen. Damit sind auch Arbeitskräfte einbezogen, die z.B. nebenberuflich oder als Pensionisten die Gartenbetreuung übernehmen. Dieser Arbeitnehmerbegriff geht zweifellos zu weit.

Überhaupt ist die Konstruktion des "Betriebes" eine völlig willkürliche. Mehrere Häuser eines Eigentümers bilden niemals eine Einheit wie etwa ein Produktionsbetrieb, der nach einheitlichen Gesichtspunkten organisiert ist. Für den Hausbesorger ergibt sich der Umfang der Dienstpflichten und die Höhe des Entgelts ausschließlich aus den jeweiligen Gegebenheiten des Hauses (Nutzfläche, Gehsteigausmaß, Ausstattung mit Lift, Zentralheizung usw.). Die Person des Hauseigentümers ist dabei irrelevant, und ein Wechsel des Eigentümers beeinflusst das Dienstverhältnis in keiner Weise. Daher spricht man auch von der "quasidinglichen" Eigenschaft des Hausbesorgerdienstverhältnisses, also einer spezifischen "Hausbezogenheit", bei der die Person des Dienstgebers völlig in den Hintergrund tritt. Das Hausbesorgergesetz, die Entgeltverordnung und die Mindestlohntarife regeln Rechte, Pflichten und Entgelthöhe des Hausbesorgers, sodaß für eine individuelle Gestaltung praktisch kein Raum bleibt. Daher bestehen auch zwischen Hausbesorgern, die in Häusern ein und desselben Eigentümers beschäftigt sind, keine "betriebsbezogenen" Verbindungen oder Interessen. Im Gegensatz zu Betrieben, wie sie das Arbeitsverfassungsgesetz bisher definiert, wirken sich Urlaube, Erkrankungen usw. eines Hausbesorgers ebensowenig auf die übrigen Dienstnehmer desselben Eigentümers aus, wie etwa außerordentliche Arbeiten nach Hausreparaturen.

Das Hausbesorgergesetz trägt den Besonderheiten der Hausbesorgertätigkeit dadurch Rechnung, daß der Hausbesorger seine Arbeitseinteilung selbst treffen kann und keine feststehenden Arbeitszeiten einzuhalten hat. Die Tätigkeit des



**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**

STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 8 -

Hausbesorgers verlangt eine gewisse Selbständigkeit in der Beurteilung, wann verschiedene Arbeiten (wie Schneeräumung, Kontrollgänge) zu verrichten sind oder in welchen Fällen die Hausverwaltung oder ein Handwerker zu verständigen ist. Art und Umfang der Arbeiten richten sich nach dem jeweiligen Haus und hängen in aller Regel nicht von der Disposition des Eigentümers ab, weil selbst Reparaturarbeiten am Haus meist hinsichtlich Zeitpunkt, Umfang und Ablauf durch das damit verbundene mietrechtliche Verfahren festgelegt sind.

Weiters ist die Betriebsdefinition nicht allein auf die Person des Eigentümers abgestellt, sondern auch auf den Verwalter der betreffenden Häuser. Besitzt demnach z.B. ein Eigentümer 20 Häuser, die von 20 verschiedenen Verwaltern betreut werden, so handelt es sich nicht um einen Betrieb. Werden hingegen 20 Häuser eines Eigentümers, die sich in verschiedenen Bundesländern befinden, von einem Verwalter betreut, dann liegt ein "Betrieb" vor. Diese Differenzierung ist überhaupt willkürlich und stellt offenbar nur darauf ab, daß für den Betriebsrat die Ausübung seiner Funktion bedeutend bequemer ist, wenn er sich nur an einen Verwalter zu wenden braucht.

Die zusätzlichen Kosten, die durch die Bestellung von Betriebsräten verursacht werden, und die besonders bei der Gemeinde Wien (Freistellung, Bildungsurlaub) beträchtlich sein können, werden zweifellos bei den Mietern auf Unverständnis stoßen.

Wenn in den Erläuterungen darauf hingewiesen wird, daß dem Bund hiedurch keine Kosten entstehen, so muß wohl betont werden, daß hier durch eine völlig sinnlose, nur auf die Optik einer lückenlosen Erfassung abgestellte Maßnahme den Hauseigentümern und Verwaltern sehr wohl ein erheblicher Arbeits- und damit Kostenmehraufwand entsteht, und die Mieter die Kosten für die Bildungsfreistellung bzw. sogar für die völlige Freistellung zu tragen haben.

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
(BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER)**STUBENRING 12, A-1010 WIEN
Telefon (0222) 52 15 11

- 9 -

Wir lehnen diese Bestimmung daher entschieden ab. Wunschgemäß werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident:

Der Generalsekretär: