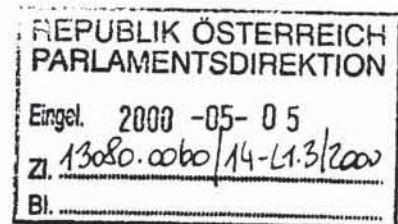




A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534

Parlamentsdirektion
Parlament
1017 Wien



<i>Ihr Zeichen</i>	<i>Unser Zeichen</i>	<i>Bearbeiter/in</i>	 DW	2514	<i>Datum</i>
ZI 13080.0060/2-L1.3/2000	KO/GSt	Mag Franz Köppl	FAX	2727	28.04.2000

Betreff:
Wohnrechtsnovelle 2000

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bundesarbeitskammer erlaubt sich zum Initiativantrag betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden, sowie das Hausbesorgergesetz aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000), wie folgt Stellung zu nehmen und ersucht um Weiterleitung an den Bautenausschuß:

Allgemeines:

Während Mieterhaushalte in Wohnbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen durch klare Mietobergrenzen, durch die Mietensenkung nach Entschuldung auf 35,60 Schilling pro Quadratmeter, durch unbefristete Mietverträge und durch öffentliche Kontrolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen ihre Wohnrechte für sich und ihre Kinder auf Dauer gesichert haben, wird für Haushalte und Familien, die eine Wohnung in privaten Mietshäusern mieten, Wohnsicherheit und Leistbarkeit durch das geltende Mietrechtsgesetz nicht garantiert.

Nach Ansicht der Bundesarbeitskammer ist deshalb eine Reform des Mietrechtsgesetzes dringend nötig. Die im Initiativantrag vorgesehenen Neuregelungen des Mietrechtsgesetzes sind jedoch nach Ansicht der Bundesarbeitskammer aus folgenden Gründen nicht geeignet, auch im Segment der privaten Mietwohnungen Wohnsicherheit und Leistbarkeit für Mieterhaushalte zu schaffen.

- „Vordringliches Anliegen“ des Initiativantrages ist laut Begründung nicht die Verbilligung der Hauptmietzinse oder die Einschränkung der Anzahl der angebotenen befristeten Mietverträge, sondern die weitere Liberalisierung der Befristungsregelung. Durch die Neuregelung kommt es zu keiner Reduktion der Anzahl der befristet angebotenen Mietverträge, sondern es ist sogar mit einer weiteren Zunahme zu rechnen. Da aber die Mieterhaushalte nur durch unbefristete Mietverträge Wohnsicherheit, kalkulierbare Mietsteigerungen und Mieterschutz garantiert haben, müssen nach Ansicht der Bundesarbeitskammer Maßnahmen getroffen werden, die auch bei privaten Mietwohnungen den unbefristete Mietvertrag wieder zum Regelvertrag machen.
- Durch die weitere Liberalisierung der Befristungsregelungen wird die Haus- und Grundstücksspekulation begünstigt. Durch befristete Mietverträge kann eine Liegenschaft in Zukunft relativ einfach bestandfrei gemacht werden und die damit verbundenen hohe Wertsteigerung realisiert werden, ohne daß ausreichend in die Erhaltung oder Verbesserung des Hauses investiert wird.
- Eine wirksame, für alle Mieter nachvollziehbare und leicht durchsetzbare Hauptmietzinsbegrenzung ist weder bei befristeten noch bei unbefristeten Mietverträgen vorgesehen. Die Gesetzmäßigkeit der derzeitigen angemessenen Hauptmietzinse bzw Richtwertmietzinse für Kategorie A, B und C Wohnungen (errichtet vor 1945) durch angemessene Hauptmietzinse oder Richtwertmietzinse ist ohne Gerichtsverfahren nicht feststellbar. Dadurch sind Mieter in ihrem Rechtszugang und in ihrer Rechtsdurchsetzung krass benachteiligt. Zusätzlich führen gerichtliche Überprüfungen zu hohen Kostenbelastungen der Mieter durch Sachverständigen-gutachten. Die derzeitige gesetzliche Mietenbegrenzungsregelung führt auch dazu, daß der 25%ige Abschlag bei befristeten Mietverträgen weitgehend unwirksam und von den Mietern kaum durchsetzbar ist.
- Die Leistbarkeit der privaten Mietwohnungen für durchschnittlich verdienende Familien ist durch die derzeitigen Mietzinsbegrenzungsregelungen nicht gegeben. Auf der anderen Seite haben sich jedoch die Mietzinseinnahmen privater Zinshausbesitzer im Zeitraum von 1991 bis 1999 etwa verdoppelt. Eine Herabsetzung der Mietenobergrenzen ist deshalb nach Ansicht der Bundesarbeitskammer nicht nur aus wohnpolitischen und sozialen Gründen nötig, sondern auch aus ökonomischen und betriebswirtschaftlichen Gründen möglich. Selbst die Regelung des Initiativantrages geht davon aus, daß mit einem um theoretisch 25% verringerten Mietzins - im Falle der

befristeten Mietverträge - Rendite, Erhaltung und Verbesserung des Mietshauses gesichert sind.

Die Bundesarbeitskammer schlägt deshalb vor, durch eine umfassende Reform des Mietrechtsgesetzes auch die Wohnsicherheit, Leistbarkeit und Rechtsposition der Mieterhaushalte und Familien in privaten Mietwohnungen durch folgende Maßnahmen zu verbessern und an das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz anzupassen:

- Reduktion der Richtwerte um 25%
- Reduktion der Anzahl der möglichen Zuschläge zum Richtwert und klare betragsmäßige Begrenzung dieser Zuschläge
- Beseitigung der generellen Befristungsmöglichkeiten bei Mietwohnungen in Mehrgeschoßwohnhäusern
- Reduktion der Betriebskosten durch Herausnahme der Hausverwalterkosten und der Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog bei allen Mietverträgen, bei denen Richtwertmieten, angemessene oder freien Mieten verlangt werden
- Sachgerechte Adaptierung der Regelungen (§10 MRG) für den Ersatz von Mieterinvestitionen (Verlängerung der Abschreibungsfristen, Ausweitung der Ersatzfähigkeit von Investitionen auf alle nach dem Richtwertsystem werterhöhenden Investitionen)
- Ausdehnung des Anwendungsbereiches des Mietrechtes
- Reduktion der Obergrenze der Maklerprovisionen, die von den Wohnungssuchenden verlangt werden darf, auf 2 Nettomonatsmieten

Zu den Bestimmungen im einzelnen:

Artikel 1 – Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes:

Zu Z 2 :

Die vorgesehene Neuregelung wird von der Bundesarbeitskammer abgelehnt, da sie aus folgenden Gründen zu einer Einschränkung bisheriger Mieterrechte und zu einer Erhöhung der Wohnkostenbelastung führt:

- Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches sind derzeit gemäß § 14a Abs 2 Z 5 WGG Erhaltungsarbeiten und sind kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung (§ 14a Abs 3 WGG) aus den eingenommenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Andere Maßnahmen zur Senkung des Verbrauches – außer Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs - oder der anfallenden Menge gelten als Verbesserungsarbeiten. Auch die Kosten solcher Maßnahmen können derzeit aus den eingenommenen Erhaltungs- und

Verbesserungsbeiträgen finanziert werden. Nach der Neuregelung können sowohl Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in voller Höhe (bis 17,20 S/m² und Monat) eingehoben werden und zusätzlich bis 15 Jahre lang fiktive höhere Betriebs- oder Heizkosten als die tatsächlich entstandenen Kosten. Dadurch kann die Wohnkostenbelastung gegenüber der derzeitigen Regelung deutlich steigen.

- Dadurch, daß Kosten von Erhaltungsmaßnahmen nunmehr über fiktive Betriebskosten finanziert werden können, entfällt der in § 14 a Abs 2 Z 5 vorgesehene Kosten-Nutzen Vergleich. Auch sachlich nicht sinnvolle Sanierungsmaßnahmen können nun auf Kosten der Mieter durchgeführt werden.
- Die nunmehrige Definition von Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten als „Betriebskosten“ steht im Widerspruch zu einem tragenden Prinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und auch des Mietrechtsgesetzes.
- Die Neuregelung kann auch dazu führen, daß sich die einzelnen Haushalte nicht veranlasst sehen, Energie zu sparen, da sich Energiesparen nicht unmittelbar in niedrigeren Betriebs- oder Heizkosten bemerkbar machen würde.
- Es können dadurch besondere Benachteiligungen einzelner Mieter entstehen:
 - Wenn zB ein Mieter nach 10 Jahren auszieht, profitiert er nicht von den Heizkostensparnissen, obwohl er 10 Jahre lang die Wärmedämmmaßnahmen mit seinen höheren fiktiven Betriebskosten mitfinanziert hat. Wäre die Wärmedämmmaßnahme - so wie bisher vorgesehen - aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen finanziert worden, hätte er unmittelbar nach Ende der Investitionsarbeiten Verbrauchseinsparungen lukrieren können.
 - Wenn zB ein neuer Mieter zwei Jahre nach dem Abschluß des Contracting Vertrages in eine Wohnung einzieht, in der in dem bezugnehmenden Jahr vor der Sanierung beim Vormieter ein hoher Energieverbrauch festgestellt worden ist, der weit über dem Energieverbrauch des neuen Mieters liegt, muß der neue Mieter trotzdem laut den vorgesehenen neuen Regelungen für weitere 13 Jahre den höheren fiktiven Verbrauch bezahlen.
- Es ergibt sich auch eine sachlich nicht begründbare Unterscheidung zwischen Bauvereinigen, die Maßnahmen zur Senkung des Verbrauches oder der anfallenden Menge zu einem Fixpreis beauftragen, und Bauvereinigen, die Maßnahmen zur Senkung des Verbrauches oder der anfallenden Menge nach dem Contracting-Modell durchführen lassen. Während im ersten Fall die Kosten dieser Arbeiten als Erhaltungskosten gelten und durch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu decken sind, Betriebs- oder Heizkostensparnisse sofort an die Mieter weitergegeben werden müssen sowie die Arbeiten an einen Kosten-Nutzen-Vergleich gebunden sind, sind im zweiten Fall die Kosten dieser Arbeiten als Betriebskosten definiert, durch „fiktive“ Betriebskosten zu decken, Betriebs- oder

Heizkostensparnisse erst nach maximal 15 Jahren an die Mieter weiterzugeben sowie die Arbeiten nicht an einen Kosten-Nutzen-Vergleich gebunden.

- Es ist auch falsch, wenn in der Begründung angegeben wird, daß erst durch die Neuregelung „sogenannte Contracting-Modelle wohnzivilrechtlich ermöglicht werden“. Schon nach der bisherigen Rechtslage sind Contracting-Modelle wohnzivilrechtlich möglich. Sowohl die mit einem Contractor vereinbarten von der Höhe der Verbrauchsminderung abhängigen Raten als auch fix vereinbarte Raten können schon derzeit aus den ausdrücklich dafür vorgesehenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen finanziert und in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Ausgabe verbucht werden. Reichen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht aus, können sie durch eine Schlichtungsstellen- oder Gerichtsentscheidung erhöht werden (§ 14 Abs 2 WGG).

Zu Z 4:

Die vorgesehene Neuregelung wird von der Bundesarbeitskammer abgelehnt, da sie aus folgenden Gründen zu einer Einschränkung bisheriger Mieterrechte und zu einer Erhöhung der Wohnkostenbelastung führt:

- De facto werden dadurch nahezu alle bisher als Verbesserungsmaßnahmen geltenden Investitionen als Erhaltungsarbeiten definiert und damit die bisherigen Schutz- und Mitspracherechte der Mieter nach § 14 b Abs 3 und Abs 4 aufgehoben.
- Nach bisheriger Rechtslage konnte eine Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages über das maximale Ausmaß (§ 14 d Abs 2 Zif 1) nur für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten begehrt werden. Wenn die Bauvereinigung beispielsweise Wohnungszusammenlegungen oder Kategorieanhebungen in leeren Wohnungen durchführte, um damit höhere Mietzinseinnahmen zu erzielen, so war dies nur möglich, wenn der maximale (ohne gerichtliches Erhöhungsverfahren zulässige) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag dazu ausreichte oder die Bauvereinigung die Wohnungsverbesserungen aus Eigenmitteln bezahlte. Durch die beabsichtigte Gesetzesbestimmung wäre es sogar möglich, daß der laufende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei bestehenden Mietverträge über die Obergrenze von derzeit S 17,20 pro m² angehoben wird, um damit Verbesserungen in leerstehenden Wohnungen zu finanzieren.
- Durch die Gleichsetzung von Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung von Miet- und Nutzungsgegenständen herbeiführen, mit Erhaltungsarbeiten ist der bisher gegebene Vorrang (§ 14 Abs 3 WGG) von Erhaltungsarbeiten gegenüber solchen Verbesserungsmaßnahmen (nunmehr auch als Erhaltungsarbeit definiert) nicht mehr gegeben. Nach derzeitiger Rechtslage muß die Bauvereinigung beispielsweise die Verbesserung einer leeren Wohnung hinter eine Fassaden- und/oder Dachsanierung zurückstellen.
- Es fehlen außerdem die entsprechenden Adaptierungen des § 14 c Abs 1 Z 1 und 2.

Zu Z 5 und Z 8:

Die vorgesehene Neuregelung wird von der Bundesarbeitskammer aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Bei den Mietwohnungen, die im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung verbleiben sollen, kommt es dadurch zu starken Erhöhungen der laufenden Miete, da die Differenz der bisherigen Finanzierungsbeiträge und der vorgesehenen Obergrenze von maximal 50 Euro pro Quadratmeter durch die laufende monatliche Miete finanziert werden muß. Je größer diese Differenz ist, umso höher ist die monatliche Mietenerhöhung. In Wien würde ohne zusätzliche Förderung die Mietenerhöhung bei geförderten Neubaumietwohnungen zwischen 30 und 45 Prozent betragen.
- In allen Fällen, in denen eine gemeinnützige Bauvereinigung derartige Erhöhungen der laufenden Miete vermeiden will bzw muß, da die Wohnungen sonst nicht mehr vermietbar sind, besteht ein Anspruch auf Eigentumserwerb. Wird dieser Anspruch von Seiten der Mieter realisiert, verringert das den Bestand an gemeinnützigen geförderten Mietwohnungen, der zu günstigen Mieten an jüngere wohnungssuchende Familien wiedervermietet werden kann. Geförderte Eigentumswohnungen können, wenn sie nicht mehr selbst genutzt werden, befristet und wesentlich teurer als bisher vermietet bzw teurer weiterverkauft werden.
- Durch den Verkauf entstehen im gleichen Haus völlig unterschiedliche Vermieterstrukturen:
 - Altmietler, denen als Vermieter sowohl die gemeinnützige Bauvereinigung und alle einzelnen neuen Wohnungseigentümer gegenüberstehen
 - neue Mieter, denen als Vermieterin nur die gemeinnützige Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin gegenübersteht
 - neue Mieter, denen als Vermieter ein privater Wohnungseigentümer gegenüberstehtLetztere müßten auch wesentlich höhere Mieten bezahlen als die Mieter der gemeinnützigen Bauvereinigung.
- Für die verbleibenden Mieter, die kein Recht auf Eigentumserwerb haben oder die auf die Realisierung ihres Rechtes aus verschiedenen Gründen (zB Kapitalmangel) verzichtet haben, aber auch für neue Mieter können dadurch beträchtliche Erschwernisse in der Rechtsdurchsetzung entstehen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß die Verwaltung von Mischhäusern wesentlich schwieriger zu bewerkstelligen ist und insbesondere Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen häufig verzögert werden können. Das wiederum kann für die Mieter zu zusätzlichen Kostenbelastungen führen.
- Die Tatsache, daß diese Regelung nur für geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen gelten soll, nicht aber für private Bauträger und Vermieter, die Mietwohnungen mit Förderungsgeldern errichtet oder saniert haben, widerspricht

außerdem nach Ansicht der Bundesarbeitskammer dem Gleichheitsgrundsatz und wäre auf die Verfassungsmäßigkeit zu überprüfen.

Artikel 2 - Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Zu Z 2:

Die vorgesehene Neuregelung wird von der Bundesarbeitskammer abgelehnt, da diese Regelung im Zusammenhang mit der weiteren Liberalisierung der Befristungsregelungen nach Z 14 nicht dazu führt, die derzeit schon hohe Anzahl nur befristet angebotener Mietverträge im vor 1945 errichteten privaten Zinshaussegment zurückzudrängen. Durch die Liberalisierung besteht im Gegenteil die Gefahr, daß die Zahl der befristet angebotenen Mietverträge und Kettenmietverträge noch stärker zunimmt. Befristete Mietverträge bedeuten in der Regel jedoch für Mieterhaushalte Wohnunsicherheit, zusätzliche Wohnkosten bei erzwungenem Wohnungswechsel, soziale Belastung der Familien, Verschlechterung der Rechtsposition und des Rechtszuganges.

Die Abschlagsregelung stellt aus folgenden Gründen keine wirksame Maßnahme dar, die Anzahl der unbefristet angebotenen Mietverträge zu erhöhen und den unbefristeten Mietvertrag zum Regelvertrag zu machen:

- Durch die unklar definierte Mietenbegrenzung im Falle der Angemessenheit nach § 16 Abs 1 MRG und der Richtwertmiete nach § 16 Abs 2 MRG ist für Mieter der Abschlag nur schwer durchsetzbar, da ein aufwendiges Gerichtsverfahren mit entsprechenden Sachverständigenkosten nötig ist, um überhaupt die Mietzinsobergrenze festzustellen.
- In vielen Fällen liegen außerdem die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen über den am Markt realisierbaren Mietzinsen. Abschläge von über den Marktzinsen liegenden Mietzinsobergrenzen können von vorneherein auch bei befristeten Mietverträgen keine Verbilligung bringen.
- Bei befristeten Mietverträge, die nicht der Regelung des § 16 Abs 1 und Abs 2 MRG unterliegen, sind keine Abschläge vorgesehen.
- Mieter, die auf einer Verlängerung ihres Mietvertrages angewiesen sind, droht bei Durchsetzung ihrer Rechte die Sanktion der Nichtverlängerung durch den Vermieter. Sie werden deshalb von vorneherein auf eine Überprüfung des Mietzinses bzw auf den 25% Abschlag verzichten.
- Vermieter, die sich bei der Vorschreibung des Mietzinses nicht an die gesetzlichen Obergrenzen halten, haben keinerlei zusätzliche Sanktionen - etwa durch Aufhebung der Rechtswirksamkeit der Befristung - zu befürchten.

Zu Z 11:

Die vorgesehene Neuregelung wird von der Bundesarbeitskammer aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Die Änderung des § 23 MRG enthält einerseits eine unklare Definition des im Rahmen dieser Betriebskostenposition abzugeltenden Umfangs von Leistungen für die Hausbetreuung und andererseits keinerlei Obergrenze mehr für die Kosten, die auf die Mieter überwältzt werden können. Bisherige Erfahrungen zeigen, daß insbesondere von privaten Hausverwaltungen unbestimmte Begriff und unklare Definitionen meist zuungunsten der Mieter ausgelegt werden.
- Bei unklaren Bestimmungen und fehlenden Kostenbegrenzungen sind für Mieter Rechtszugang und Rechtsdurchsetzung schwierig und mit hohen Sachverständigenkosten verbunden. Dies trifft insbesondere auf Mieter mit befristeten Mietverträgen zu.
- Die vorgesehene Regelung könnten insbesondere bei privaten Altmiethäusern zu Kostensteigerung für Mieter führen, wenn bisher erbrachte Leistungen des Hausbesorgers etwa die Überwachung des Hauses, Schneeräumung oder kleinere Reparaturarbeiten nun von wesentlich teureren Spezialfirmen erbracht werden müssen. Die in den Erläuterungen angeführte Bemerkung, wonach die Angemessenheit der Entgelte nicht über den bisherigen Kosten für einen Hausbesorger liegen kann, hat keine normative Wirkung.
- Wegen der mangelnden klaren Mietenobergrenzen nach § 16 Abs 1 und Abs 2 können eventuelle Betriebskostenverringerungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen durch höhere Hauptmietzinse konterkariert werden.
- Da in den Erläuterungen ausgeführt wird, daß der Umfang „Hausbetreuung“ gemäß der bisherigen Definition des Hausbesorgers im Sinn des Hausbesorgergesetzes umschrieben wird, stellt sich die Frage, warum das Hausbesorgergesetz überhaupt abgeschafft wird. Dem eigentlichen Problem an der derzeitigen Rechtslage, der Anknüpfung des Reinigungsgeldes an der nicht zu reinigenden Wohnnutzfläche der Mietgegenstände, könnte auch durch eine entsprechende Novellierung des Hausbesorgergesetzes begegnet werden. Das derzeitige Problem der Verrechnung der „fiktiven Hausbesorgerkosten“, wenn kein Hausbesorger beschäftigt ist, könnte mit einer sachgerechten Novellierung des § 23 Abs 2 MRG gelöst werden.

Zu Z 14:

Auch wenn die Neuregelungen für Mieter von nach 1945 errichtete Eigentumswohnungen gegenüber der derzeitigen Regelung Verbesserungen durch mindestens dreijährige Befristungszeiträume bringt, lehnt die Bundesarbeitskammer die vorgesehene weitere Liberalisierung der Befristungsregelung aus folgenden Gründen ab:

- Nur durch unbefristete Mietverträge haben die Mieterhaushalte Wohnsicherheit, kalkulierbare Mietsteigerungen und Mieterschutz garantiert. Deshalb sollte auch bei privaten Mietwohnungen der unbefristete Mietvertrag der Regelvertrag sein. Durch die im Initiativantrag vorgesehene Aufhebung der 10 Jahres Grenze und die weitgehende Wirkungslosigkeit der Abschlagsregelung ist keine Reduktion der Anzahl des derzeit schon hohen Anteils der befristeten Mietverträge in den privaten Altbaumietwohnungen zu erwarten, sondern eine weitere Zunahme.
- Durch Befristungen werden generell die Schutzbestimmungen des MRG wirkungslos. Die Rechtsdurchsetzung durch den Mieter kann von Seiten des Vermieters „bestraft“ werden, indem er die Verlängerung des Mietvertrages verweigert. Diese Bestrafungsmöglichkeit hält die Mieter, die eine Verlängerung des Mietvertrages anstreben, von der Durchsetzung ihrer Rechte bei rechtswidrigem Verhalten des Vermieters ab.
- Befristete Mietverträge erlauben dem Vermieter auch, bei Verlängerung des Mietvertrages eine Mieterhöhung weit über der Inflationsrate durchzusetzen.
- Ein Wohnungswechsel, der durch Mieterhöhungen oder Nichtverlängerung des Mietvertrages erzwungen wird, bedeutet für die betroffenen Haushalte hohe zusätzliche Kosten durch hohe Maklerprovisionen, neuerliche Adaptierungs- und Einrichtungsaufwendungen, etc und insbesondere für Familien hohe soziale und psychische Belastungen durch Verlust des sozialen Umfeldes, wiederholter Schulwechsel etc.
- Absurd ist auch die Tatsache, daß bei Erneuerung eines befristeten Mietvertrages mit angemessenem bzw Richtwertmietzins auf Grund der Investitionen des Mieters, selbst wenn für diese kein Investitionersatzanspruch besteht, dem Vermieter die Vereinbarung eines höheren Hauptmietzinses als bisher möglich ist.

Zu Z 17:

Die Bundesarbeitskammer lehnt die vorgesehen Neuregelung ab. Der Entfall der Möglichkeit einer einjährigen stillschweigenden Verlängerung bei befristeten Mietverträgen (Streichung des § 29 Abs 4a) und der Mieteroption auf Verlängerung (Streichung des § 29 Abs 4b) bedeutet eine Verschlechterung für Mieter mit befristeten Mietverträgen.

Artikel 6 – Änderung des Hausbesorgergesetzes:

Die Bundesarbeitskammer lehnt die Abschaffung des Hausbesorgergesetzes für neue Verträge, die die Verrichtung von Hausbesorgertätigkeiten zum Gegenstand haben, ab. Dieses Vorhaben ist weder aus Sicht der betroffenen Arbeitnehmer noch aus Sicht der Mieter zu rechtfertigen (siehe dazu auch Ausführungen zu Artikel 2 Z 11).

Die neue Bundesregierung will offenbar die Tatsache, daß einzelne Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes von vielen als reformbedürftig empfunden werden, dazu nützen,

alle Schutzbestimmungen für diese Berufsgruppe zu streichen. Nutznießer von diesem Vorgehen würden längerfristig gesehen einzig und allein die Arbeitgeber bzw die Hausbesitzer sein.

Mit dieser Orientierung zugunsten der Arbeitgeber fügt sich das Vorhaben in eine immer deutlicher werdende Gesamtstrategie der neuen Bundesregierung in Richtung Schwächung der Rechtsposition von Arbeitnehmern ein (Minimalumsetzung der „Aktion Fairneß“ bei gleichzeitiger massiver Verschlechterung im Urlaubsrecht; Ankündigung, die Mitbestimmung von der überbetrieblichen auf die betriebliche Ebene zu verlagern, etc).

In den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf wird lapidar festgehalten, daß anstelle der Schutzbestimmungen des Hausbesorgergesetzes in Zukunft die „allgemeinen arbeitsrechtlichen Vorschriften“ maßgebend sein sollen.

Hierzu ist fürs erste darauf hinzuweisen, daß diese „allgemeinen arbeitsrechtlichen Vorschriften“ lediglich in jenen Fällen zur Anwendung kommen, in denen ein Arbeitsvertrag vorliegt. Absehbar ist aber, daß viele Hausbesitzer versuchen werden, Vertragskonstruktionen zu finden, die am Arbeitsvertrag vorbeiführen. Mindestlohn, Urlaub, Entgeltfortzahlung bei Krankheit, Arbeitszeitbegrenzungen etc könnten damit für viele Betroffene von vornherein auf der Strecke bleiben.

Die Umgehung arbeitsrechtlicher Schutzbestimmungen durch entsprechende Vertragskonstruktionen ist ein Problem, das in der gesamten Wirtschaft immer häufiger auftritt. Besonders betroffen sind Arbeitsfelder, die aufgrund der konkreten Arbeitssituation vom „Normalarbeitsverhältnis“ abweichen, wie dies zweifelsohne auch bei Hausbesorgertätigkeiten der Fall ist. Eben dies war der Grund für die Schaffung eines eigenen Hausbesorgergesetzes.

Das Umgehen arbeitsrechtlicher Schutznormen könnte unterbunden (oder zumindest wesentlich erschwert) werden, wenn die bereits seit längerem erhobene Forderung der Arbeiterkammer nach einer Modernisierung des Arbeitnehmerbegriffs umgesetzt werden würde und neu auftretende Formen der Unselbständigkeit in den Geltungsbereich des Arbeitsrechts einbezogen werden. Klar ist aber, daß selbst bei Realisierung dieser Forderung für bestimmte untypische Arbeitsformen Sonderregelungen in bestimmten Teilbereichen des Arbeitsrechts sinnvoll bzw notwendig bleiben.

Die Regierung will aber offenbar den entgegengesetzten Weg gehen: Im Regierungsübereinkommen ist keine Rede davon, neu auftretende Formen unselbständiger Beschäftigung in die arbeitsrechtlichen Schutznormen einzubeziehen und dort, wo es – aus gutem Grund – spezifische Regelungen gibt, sollen diese abgeschafft werden.

Was haben jene „Hausbesorger“ zu erwarten, die auf Basis eines Arbeitsvertrages beschäftigt werden, wenn kein Hausbesorgergesetz, sondern nur noch das allgemeine Arbeitsrecht zur Anwendung kommt?

Vor allem werden sie mit der Tatsache konfrontiert sein, daß für sie kein Mindestlohn gilt. Die Entgeltverordnung für Hausbesorger ist für sie nicht anwendbar und Kollektivverträge oder einen Mindestlohntarif gibt es nicht. Untergrenze für die Lohnfestsetzung ist damit einzig und allein die Sittenwidrigkeit nach dem ABGB.

In der Begründung zum Initiativantrag wird zum Problem des Wegfalls jeglicher kollektivrechtlicher Entgeltregelung für neue Hausbesorgerdienstverhältnisse Stellung bezogen. Es heißt dort recht optimistisch, daß dort, wo keine Mindestentgelte festgelegt sind, „die Bildung von freiwilligen Arbeitgebervereinigungen durchaus wahrscheinlich“ sei, da die Schaffung kollektivvertraglicher Flexibilisierungsmaßnahmen auch im Interesse der Arbeitgeber läge.

Dieser Zweckoptimismus in den Erläuterungen kann aber die sich aufgrund der tatsächlichen Sach- und Rechtslage ergebenden Defizite in der sozialen Absicherung des Berufsstandes der Hausbesorger nicht übertünchen: Nach Einschätzung der Bundesarbeitskammer werden bei Realisierung des Regierungsvorhabens in Zukunft viele „Hausbesorger“ ohne kollektivvertraglichem Schutz des Entgelts und sonstiger Arbeitsbedingungen dastehen.

Grundvoraussetzung jedes Kollektivvertragsabschlusses ist das Bestehen von kollektivvertragsfähigen Körperschaften auf Arbeitnehmer- und auf Arbeitgeberseite. Während auf Arbeitnehmerseite der Österreichische Gewerkschaftsbund (konkret vertreten durch die Gewerkschaft Hotel-Gastgewerbe-Persönlicher Dienst) zum Kollektivvertragsabschluß kompetent wäre, wird in vielen Fällen ein Abschlußpartner auf Arbeitgeberseite fehlen. Die Eigentümerstruktur bei Wohnhäusern ist äußerst unterschiedlich. Hausbesorgerdienstverhältnisse bestehen derzeit v. a. mit Körperschaften öffentlichen Rechts (zB Gemeinden), gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, Wohnungsgenossenschaften, einzelnen privaten Hauseigentümern als Einzelpersonen oder Kapitalgesellschaften, privaten Miteigentümern, Wohnungseigentümergeinschaften, Firmen, Vereinen etc.

Während öffentlich-rechtliche Körperschaften gem § 7 ArbVG ex lege kollektivvertragsfähig sind, müßte in allen anderen Fällen diese Berechtigung erst durch das Bundeseinigungsamt zuerkannt werden. Voraussetzung wäre zudem, daß sich private Hauseigentümer oder Miteigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften zu einer auf freiwilliger Mitgliedschaft beruhenden Berufsvereinigung der Arbeitgeber gem § 4 Abs 2 ArbVG zusammenschließen und die dort gesetzlich geforderten Kriterien erfüllen. Dabei könnte ein geringer fachlicher und räumlicher Wirkungsbereich bzw die fehlende maßgebliche wirtschaftliche Bedeutung einer derartigen Wohnhauseigentümer-Vereinigung zu einer unüberwindbaren Hürde für die Erlangung der Kollektivvertragsfähigkeit werden. Da es auf Arbeitgeberseite keine „Außenseiterwirkung“ gibt, würde darüber hinaus ein allfälliger KollIV nur für jene AG gelten, die dieser Vereinigung beigetreten sind.

Bezeichnenderweise besitzt als typischer Arbeitgeber von Hausbesorgern derzeit nur der Arbeitgeberverein der Bauvereinigungen Österreichs die Kollektivvertragsfähigkeit. Auch dieser Verein hat aber bis dato nur einen KollIV für Angestellte und Lehrlinge abgeschlossen.

Ein rechtliches Vakuum und eine eklatante Verschlechterung droht nicht nur bei der Lohnfestsetzung, sondern zB auch in Fällen, in denen nach den Neuregelungen „Dienstnehmern des Vermieters“, die die Hausbetreuung durchführen, eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt wird.

Nach allgemeinem Arbeitsrecht endet mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses grundsätzlich auch das Benützungsrecht an der Dienstwohnung. Eine Situation, die in Anbetracht der Dauer der zur Anwendung kommenden Kündigungsfrist (14 Tage) für die Betroffenen unannehmbar ist. Auch in diesem Punkt zeigt sich mit aller Deutlichkeit, welche Konsequenzen der ersatzlose Wegfall des Hausbesorgergesetzes (im konkreten der Wegfall der Kündigungsbeschränkungen) nach sich zieht.

Ein weiteres Beispiel, das zeigt wie verfehlt die ersatzlose Abschaffung des Hausbesorgergesetzes ist: Das Sondergesetz bietet in Fragen der Arbeitszeit und bei der Urlaubsvertretung ein hohes Maß an Flexibilität, das nicht zuletzt auch den Hausbesitzern zugute kommt. Wird das Hausbesorgergesetz ersatzlos gestrichen, so bedeutet das auch das Aus für diese auf die Besonderheit der Hausbesorger Tätigkeit abgestellten Sonderregelungen.

Zusammenfassend wird nochmals betont, daß die ersatzlose Abschaffung des Hausbesorgergesetzes strikt abgelehnt wird. Das Hausbesorgergesetz sollte nicht abgeschafft, sondern modernisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:


Mag Herbert Tumpel



Der Direktor:
iV


Mag Werner Muhm