

Österreichischer
Gewerkschaftsbund

Sozialpolitik

1187/SN-12917
OGB

Parlamentsdirektion
Parlament
1017 Wien

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, BearbeiterIn	Klappe (DW)	Fax (DW)	Datum
Zl.13080.0060/2-L1.3/2000	MagFr/Mi	247/262	552	05.05.2000

Wohnrechtsnovelle 2000

Der Österreichische Gewerkschaftsbund dankt für die Übermittlung des o. a. Entwurfes und teilt hiezu mit, dass er sich der Stellungnahme der Bundesarbeitskammer vollinhaltlich anschließt.

Ergänzend zum Vorbringen der Bundesarbeitskammer wird auf folgende weitere Argumentationen gegen die geplante Abschaffung des Hausbesorgergesetzes verwiesen.

Durch die geplante Abschaffung des Hausbesorgergesetzes für Verträge, die nach dem 30.06.2000 neu abgeschlossen werden, ist nicht „nur“ eine massive Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Hausbesorgerdienstverhältnisse verbunden, sondern es ist vielmehr zu befürchten, dass auf diesem Weg mittel- und langfristig eine ganze Berufsgruppe, die derzeit ca. 32.000 Arbeitsplätze umfasst, handstreichartig abgeschafft wird.

1. Soweit in den Begründungen für die geplante Abschaffung der Kündigungsschutz als eine Ursache für hohe Betriebskosten angeführt wird, ist dem zu entgegnen, dass die Vorschriften über die Aufkündigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses (mit Dienstwohnung) gemäß § 18 HBG nicht im Zusammenhang mit dem jetzigen Entlohnungssystem stehen. Der Kündigungsschutz verfolgt auch den Zweck, den HausbesorgerInnen, die ihr Wohnbedürfnis durch die Inanspruchnahme der Dienstwohnung befriedigen, vor einem – mit der Kündigung verbundenen – existenzgefährdenden Verlust ihrer Wohnung und somit äußerstenfalls vor einer drohenden Obdachlosigkeit zu bewahren. Bereits nach geltender Rechtslage (§ 13 Abs. 5 HBG) kann jedoch ein Haus-

Hohenstaufengasse 10-12
A-1010 Wien

Telefon +43 1 534 44-Dw
Telefax +43 1 534 44-Dw

Internet www.oegb.or.at
E-Mail oegb@oegb.or.at
DVR-Nr.: 0046655

BAWAG AG, Kto. Nr. 01010-225-007
PSK, Kto. Nr. 1808.005
ATU 162 731 00

Seite - 2 -

besorgerdienstverhältnis auch ohne Beistellung einer Wohnung begründet werden, wobei in diesem Fall der Kündigungsschutz des § 18 HBG **nicht** zur Anwendung kommt. Auch steht es bereits jetzt einem Hauseigentümer frei, einen Hausbesorger anzustellen oder aber auf andere Weise für die Beaufsichtigung, Reinigung und Wartung des Hauses zu sorgen.

Zum Aspekt der Betriebskosten ist weiters zu bemerken, dass ca. 90 % aller HausbesorgerInnen unter S 16.000,00 brutto monatlich verdienen, die geplante Abschaffung des Hausbesorgergesetzes aber zu einem sozialen Kahl-schlag führt, von dem sämtliche HausbesorgerInnen betroffen sind.

2. Auch die geplanten Änderungen im Bereich des MRG, welche die „angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung“ als Teil der Betriebskosten bestimmen (§ 21 Abs. 1 Z 8 MRG-Entwurf), sind abzulehnen. Der bisherige „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ umfasste im Wesentlichen das den HausbesorgerInnen zustehende Entgelt (und Ersätze). Der Entwurf des § 23 Abs. 2 lit. a spricht nunmehr von „angemessenem Entgelt“ und bestimmt weiters, dass der Vermieter, wenn er die „Hausbetreuung“ selbst übernimmt, dieses „fiktive Entgelt“ den Betriebskosten hinzuschlagen kann (§ 23 Abs. 2 lit. c MRG-Entwurf). Mit anderen Worten: Den Mietern können weiterhin vom Vermieter fiktive Hausbetreuungskosten verrechnet werden, wenn dieser die Betreuung (angeblich selbst) übernimmt.

Dass die Kosten für die Hausbetreuung ihre Höchstgrenze im (bisherigen) „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ finden sollen, dürfte angesichts der gewünschten Reduktion der Betriebskosten eine Selbstverständlichkeit sein, ist aber aus dem Gesetzeswortlaut keineswegs zwingend zu schließen. So sind durchaus Konstellationen denkbar (z.B. in Wohnanlagen mit geringem Nutzflächenausmaß), bei denen ein angemessenes Entgelt bzw. ein angemessener Werklohn den nach bisherigem Recht bestehenden „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ erreicht oder sogar übersteigt.

Diese Neuregelung widerspricht den Ankündigungen der Koalitionsparteien und wird zumindest in diesem Bereich nicht zu der gewünschten schnellen Senkung der Betriebskosten führen.

3. Die ersatzlose Streichung des HBG wird auch zu einem großen Maß an Rechtsunsicherheit führen, da der gesetzlich umschriebene Tätigkeitsbereich der HausbesorgerInnen nunmehr wegfällt und entsprechende einzelvertragliche Vereinbarungen getroffen werden müssen. Diese Unsicherheit betrifft ab 01.07.2000 auch potenzielle Arbeitgeber von Hausbesorgern.

Bislang ist das Hausbesorgerdienstverhältnis durch eine weit gehende arbeitszeitrechtliche Flexibilität gekennzeichnet (vgl. § 4 Abs. 5 HBG) und unter-

Seite - 3 -

liegt weder dem AZG noch dem ARG. Im Urlaub und Krankenstand hat der Hausbesorger selbst für eine geeignete Vertretung zu sorgen. Durch die ersatzlose Aufhebung des HBG wird aber für Verträge ab 01.07.2000 diesen Besonderheiten des Hausbesorgerdienstverhältnisses nicht mehr Rechnung getragen. Die damit entstehenden Unsicherheiten (vor allem atypische Arbeitszeit, Wochenendruhe, Vertretung, Haftungsfragen) sind aber weder durch Einzelvertrag noch durch Kollektivvertrag sachgerecht zu regeln, da auch die Kollektivvertragspartner durch die Nichtanwendung des HBG an die allgemeinen arbeitsrechtlichen Regelungen (vor allem AZG und ARG) gebunden sind.

4. Durch die geplante Abschaffung des HBG ist ein schrittweiser Ersatz der HausbesorgerInnen durch atypische Beschäftigungsverhältnisse zu befürchten. Damit wird der allgemeinen Tendenz, arbeits- und sozialrechtlich gesicherte Arbeitsverhältnisse durch eine „Flucht aus dem Arbeitsrecht“ zurückzudrängen und durch sozial weitgehend ungesicherte Formen der Beschäftigung (Stichwort „Neue Selbständige“) zu substituieren, auch in diesem Bereich Vorschub geleistet. Von dieser Entwicklung werden in erster Linie Frauen, die derzeit 80 % der österreichischen HausbesorgerInnen stellen, sowie Alleinerzieherinnen nachteilig betroffen sein. Eine schnelle Senkung der Betriebskosten ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die weiterhin mögliche Verrechnung eines fiktiven „angemessenen Entgelts“ für die Hausbetreuung durch den Vermieter steht jedenfalls im klaren Widerspruch zu diesem Ziel.

5. Statt der ersatzlosen Streichung des HBG befürworten wir eine Reform des HBG, wie sie auch im Regierungsprogramm ursprünglich angekündigt wurde („Reform des Hausbesorgergesetzes mit Übergangsbestimmungen“). Da die heutige Wohnbaustruktur – vor allem im Neubau – andere Voraussetzungen in der Hausbetreuung erfordert als im herkömmlichen Altbau, bedarf das Hausbesorgerrecht sicher Änderungen. Unserer Ansicht nach sind beispielsweise folgende Punkte novellierungsbedürftig:

Berufsbild des Hausbesorgers;
Fachkenntnisse im technischen Bereich;
Wohnanlage mit veränderter Struktur z.B. Freizeiteinrichtungen;
Andere Aufgaben, die der Hausbesorger bisher hatte, Stellung zwischen Hausverwaltung und Bewohner;

Bei einer echten Reform des HBG könnten bestimmte Regelungsbereiche auch durchaus einer kollektivvertraglichen Regelung vorbehalten bleiben. Besonders für große Wohnhausanlagen könnte ein Kollektivvertrag sicher Vorteile bringen. Allerdings ist – wie bereits erwähnt – zu beachten, dass auch die Kollektivvertragspartner bei einer ersatzlosen Streichung des HBG an die all-

Seite - 4 -

gemeinen arbeitsrechtlichen Bestimmungen gebunden wären, die den Besonderheiten des Hausbesorgerdienstverhältnisses nicht ausreichend Rechnung tragen. Schon aus diesem Grund ist die Abschaffung des HBG aus unserer Sicht weder für die betroffenen Hausbesorger noch für deren Arbeitgeber von Vorteil.

Schließlich ist noch auf die Problematik hinzuweisen, dass Kollektivverträge zum Teil für den Genossenschaftsbereich und im kommunalen Wohnbereich abgeschlossen werden können, jedoch nicht für den Privatbereich. Ob bis zum 01. Juli 2000 österreichweit ein Arbeitgeberverband zu Stande kommt, ist sehr zweifelhaft. Auch deshalb können wir einer abrupten Abschaffung des HBG, die zu großer Rechtsunsicherheit auf allen Seiten führen würde, nicht zustimmen. Dennoch hoffen wir, dass ein Weg zu einer sachgerechten Reform des HBG gefunden werden kann.

Wir ersuchen daher alle Beteiligten, vor Beschlussfassung der Wohnrechtsnovelle mit uns in Verhandlungen einzutreten.



Fritz Verzetnitsch
Präsident



Dr. Richard Leitner
Leitender Sekretär