



KV Immobilienverwalter

ImmoWebinar, 24.10.2017, 14 Uhr

Mag. Wolfram Hitz

Inhalt

- KV-Abschluss 2017
- Verwendungsgruppenschema NEU
- Verwendungsgruppe I
- Berechtigung für Immobilienverwalter - KV-Konsequenz
- Einstufung nach LAP, welche VwGr?
- Lehrlingsentschädigung für Bürokaufmann in Verwalterbetrieb?
- Aufrechterhaltung der Überzahlung
- Dienstfreistellungsgründe
- Karenz-Regelung
- Sonderzahlungen
- ASchG-DeregG
- Arbeitsrechtliche Änderungen aufgrund Beschlüsse am 12.10.17

KV-Abschluss 2017

- Rückwirkender Abschluss mit Wirkung 1.7.2017
- Stufenweise Erhöhung der Mindestgehälter bis 2019
- ab 1.1.2019 EUR 1.500,-- Mindestlohn in Verwendungsgruppe II
- Änderung im Rahmenrecht bzgl. Anrechnung von Karenzzeiten sowie bei Dienstverhinderungsgründen
- <https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/KVVerwalter2017.html>

Verwendungsgruppenschema NEU

- Gehaltserhöhung bis inkl. 1.1.2019 bereits abgeschlossen
- Mindestgrundgehaltstabellen definiert ab
 - 1.7.2017
 - 1.1.2018
 - 1.1.2019
- Änderungen des Kollektivvertrages können frühestens mit 1.7.2019 in Kraft treten

Verwendungsgruppenschema NEU

- Verwendungsgruppe I:
 - Differenzierung nach Eintrittsdatum
 - Neueintritte ab 1.1.2013 - 31.12.2016
 - max. Verweildauer 4 Jahre
 - Neueintritte ab 1.1.2017
 - max. Verweildauer von 3 Jahren

- Neueintritte ab 1.1.2017: *„ungelernte Hilfskräfte während der Einarbeitungsphase“*

Verwendungsgruppe I

- zwingende Umreihung bei Neueintritten ab 1.1.2017 nach längstens 3 Jahren Verweildauer
- anrechenbare Vordienstzeiten (VDZ) auf 3jährige Verweildauer anzurechnen
- allfälliger Überhang an VDZ unter Umständen in VG II zu berücksichtigen
 - zB 4 Jahre VDZ
 - 1 Jahr in VG II zu berücksichtigen, wenn Tätigkeit, die auch VG II entspricht
 - keine Anrechnung, wenn bloße VG I-Tätigkeit!
- Ordnungsprinzip bzw. Normwirkung nach ArbVG - aktuellste Version des Kollektivvertrages ist relevant

Geltungsbereich des Kollektivvertrages

- Fachlicher Geltungsbereich
 - Mitgliedsbetriebe der Berufsgruppe der Immobilienverwalter im FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Achtung: Laut OGH (9 Ob A 11/14d) Anwendung nicht nur bei *Ausübung* des Verwaltergewerbes, sondern schon bei bloßem Vorhandensein der (nicht genutzten) Gewerbeberechtigung
 - Anlassfall: Arbeitgeber war *nur als Bauträger und Immobilienmakler* tätig, hatte aber Gewerbeberechtigung für ALLE Bereiche des Immobilien-treuhänders, somit auch als Immobilienmakler
 - OGH: „Angehörigkeit zum KV unabhängig davon, ob und in welchem Umfang Berechtigung ausgeübt wird“

Geltungsbereich des Kollektivvertrages

- **Fachlicher Geltungsbereich**
 - Differenzierung nach Arbeitsverfassungsgesetz (ArbVG) bzgl. getrennten Betriebsabteilungen oder Mischbetrieben

- **Persönlicher Geltungsbereich**
 - Ausnahme für provisionsabhängige Mitarbeiter, die als Immobilienmakler angestellt wurden
 - Ausnahme für „echte“ Ferialpraktikanten (notwendiges Praktikum für Schule oder Universität)

Einstufung nach Lehrabschlussprüfung

- Im Arbeiterbereich oftmals eigene „*Facharbeiter*“-Gruppe für Einstufung nach abgeschlossener Lehre
- In Angestellten-KV tendenziell nicht geregelt
- Verpflichtung zur Weiterverwendung nach Abschluss der Lehre „*im erlernten Beruf*“ (§ 18 Abs 1 BAG)
- Einstufung im KV „*nach Art der vorwiegend ausgeübten Tätigkeit*“ (§ 17 Abs 3 Immobilienverwalter-KV)

Lehrlingsentschädigung für Bürokauffrau/-mann?

- Lehrlingsentschädigung im KV gilt für sämtliche Lehrberufe im Verwalterbetrieb
- keine Einschränkung auf Lehrberufe im Immobiliensektor
 - zB Bürokauffrau/-mann somit nach Lehrlingsentschädigung im Immobilienverwalter-KV zu entlohnen

Aufrechterhaltung der Überzahlung

- Forderung der Gewerkschaft seit Jahren
- auch in Abschluss 2017 erfolgreich abgewehrt
- ebenso keine IST-Gehaltserhöhung
- Bei einer Überzahlung über das KV-Mindestgehalt somit
 - keine Verpflichtung zur Erhöhung des Gehalts, sofern KV-Mindestgehalt auch weiterhin erreicht wird

Freizeit bei Dienstverhinderung

- Beispielhafte Aufzählung in § 7 des KV
- Neue Regelung in § 7 lit k)
 - 1 Arbeitstag bezahlte Freistellung
 - für Prüfungen, die
 - aufgrund einer immobilienpezifischen facheinschlägigen Fortbildung UND
 - mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Arbeitgebers absolviert werden
 - Arbeitnehmer kann nicht einseitig Ausbildung auswählen, um Freistellung zu erhalten!

Anrechnung von Karenzzeiten

- zu unterscheiden sind die Anrechnung der Karenz für dienstzeitabhängige Ansprüche und die Anrechnung für Vorrückungen
- Dienstzeitabhängige Ansprüche (§ 8 KV)
 - Karenzurlaube innerhalb des Dienstverhältnisses gemäß MSchG/VKG mit max. 22 Monaten anzurechnen für...
 - Entgeltfortzahlung im Krankenstand, Bemessung der Urlaubsdauer, Bemessung der Höhe der Abfertigung ALT
- Anrechnung Karenz für Vorrückungen (§ 17 Abs 9 KV)
 - erste Karenz nach MSchG/VKG im bestehenden Dienstverhältnis wird mit max. 10 Monaten angerechnet
 - bei Karenzen im bestehenden Dienstverhältnis, die ab 1.7.2017 angetreten werden: in Summe 22 Mo anzurechnen

Sonderzahlungen - Mischberechnung

- OGH (8 ObS 12/16x): Berechnung der Sonderzahlungen bei unterjährigem Arbeitszeitwechsel (Metaller-KV)
- auch wenn KV eine Stichtagsregelung vorsieht ist eine Mischberechnung der Arbeitszeit durchzuführen
 - im OGH-Anlassfall: Wechsel von 5 Wochenstunden auf 33 Wochenstunden: Höhe der Sonderzahlung nicht auf Basis der 33 Stunden zum Stichtag zu berechnen, sondern auf Basis einer Mischberechnung der Stunden
- § 12 (2) Immo-KV
 - Stichtagsregelung
 - bei Änderung Arbeitszeit und/oder Gehalt:
 - **Durchschnitt von Arbeitszeit und Gehalt der letzten zwölf Monate**

Arbeitnehmerschutz-Deregulierungsgesetz

- Verlängerung des Begehungsintervalls für Arbeitsstätten mit 1 bis 10 Arbeitnehmern, sofern nur Büroarbeitsplätze eingerichtet sind
 - Begehungen nur mehr alle drei statt zwei Jahre
 - Inkrafttreten mit 1.8.2017
- Allgemeines Rauchverbot für Arbeitsstätten, mit der Möglichkeit, Raucherräume einzurichten (ab 1.5.2018)

Aktuelle Entwicklungen im Arbeitsrecht

Beschlüsse im NR am 12.10.2017

- Kündigungsfristen bei Arbeitern ab **1.1.2021** gleich lang wie bei Angestellten
- Entgeltfortzahlung (EFZ) im Krankenstand grundsätzlich ab **1.7.2018** bei Arbeitern und Angestellten gleich lang
 - 8 Wochen EFZ bereits ab dem 2. Jahr der Betriebszugehörigkeit
 - genauer Zeitpunkt aufgrund komplexer Übergangsbestimmungen individuell zu bestimmen
 - trotz einvernehmlicher Auflösung Weiterzahlung bis Ende KSt
- Entfall der Sonderkündigungsbestimmungen für „geringfügige“ Arbeitnehmer (max. 7h/Woche) ab **1.1.2018**
- Verdoppelung der EFZ für Lehrlinge grundsätzlich ab **1.7.2018**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.