

JOHANNES-KEPLER-UNIVERSITÄT LINZ
RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT
INSTITUT FÜR ZIVILRECHT

ABTEILUNG FÜR ALLGEMEINE
ZIVILRECHTSDOGMAТИK
O. UNIV. PROF. DR. PETER RUMMEL
Univ.-Doz. Dr. Ferdinand Kerschner

A 4040 LINZ
TELEFON (0 732) 23 13 81/416

An das
Präsidium des
Nationalrats

Parlament
1010 Wien

Betrifft GESETZENTWURF	
Z:	37 GE 981
Datum: 28. JUNI 1989	
Verteilt 30.6.89 dkl	
Bauer	

Linz, den 21.6.1989

Betrifft: Entwurf einer MRG-Novelle 1989;
Begutachtungsverfahren

Wir erlauben uns, die beigefügte Stellungnahme zum genannten Entwurf in 25 Ausfertigungen vorzulegen.

Mit vorzüglicher Hochachtung


Univ.-Doz. Dr. Ferdinand Kerschner


o.Univ.-Prof. Dr. Peter Rummel

Univ.-Doz. Dr. Ferdinand Kerschner
o.Univ.-Prof. Dr. Peter Rummel
Institut für Zivilrecht
Universität Linz
Altenbergerstraße 69
4040 Linz

20.6.1989

An das
Bundesministerium für Justiz
GZ 7101/320-I 7/89

Postfach 63
A-1016 Wien

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf einer MRG-Novelle 1989

Ohne zum gesamten Entwurf der MRG-Novelle 1989 im im einzelnen Stellung nehmen zu wollen, erlauben wir uns, Bedenken gegen § 6 b des Entwurfs anzumelden.

§ 6 b Entwurf sieht - sinngemäß und verkürzt - vor, daß die Mehrheit der Hauptmieter neben dem Vermieter im eigenen Namen Gewährleistungsrechte gegen den Werkunternehmer geltend machen kann, wenn die Werkleistung zur Erhaltung und Verbesserung des Miethauses mangelhaft ist. Die Mieter sollen Verbesserung oder Preisminderung geltend machen können.

- 2 -

Diese Regelung läuft - jedenfalls im Ergebnis - auf eine Prozeßstandschaft hinaus (Geltendmachung fremder Rechte im eigenen Namen). Ein solches Institut ist unserer Rechtsordnung bisher weitestgehend fremd. Es wird von der ständigen Judikatur des OGH mit guten Gründen abgelehnt, vgl nur SZ 42/105; 47/46. Keinesfalls sollte das Institut einer gesetzlichen Prozeßstandschaft an einer derart versteckten Stelle in unsere Rechtsordnung neu und singulär eingeführt werden!

Möglicherweise will aber der Entwurf den Mietern auch ein eigenes materielles Recht einräumen, somit keine bloße Übertragung des Prozeßführungsrechts. Dann stellen sich dabei weitgehend die gleichen materiellen wie zivilprozessualen Probleme; zu letzteren bei der Einziehungsermächtigung vgl vgl Grillberger, Zur Einziehung fremder Forderungen im eigenen Namen, ÖJZ 1978, 151; vgl auch Fasching, Zivilprozeßrecht (1984) Rz 344.

Hier soll nur auf einige materiellrechtliche Fragen hingewiesen werden, die sich aus der Aufspaltung der Gläubigerseite ergeben würden, aber durch § 6 b idF des Entwurfes nicht oder nur ungenügend gelöst sind: Die Gewährleistungsrechte der Mieter sollen neben die des Vermieters treten: Bei widersprüchlichem gleichzeitigem Verhalten (Vermieter will Preisminderung, Mieter wollen Verbesserung) wäre zu klären, wem der Vorrang gebührt. Kann der Vermieter noch Wandlung begehrten (beim Werkvertrag auch bei behebbaren Mängeln), wenn die Mieter bereits Verbesserung oder Preisminderung verlangt haben?

- 5 -

Ganz allgemein wird durch die Aufspaltung der Gläubigerposition die Stellung des Schuldners (des Werkunternehmers) nachteilig beeinflußt: Hat er mit einem Vertragspartner abgeschlossen, muß er sich bei der Vertragsabwicklung mit zwei "Gegnern" auseinandersetzen. Können die Mieter auch über ihre eigenen Gewährleistungsrechte gegenüber dem Vermieter hinaus Rechte gegen den Werkunternehmer geltend machen? Der Werkvertrag kann ja Wohnungsverbesserungen vorsehen, die nach dem Mietvertrag den Mietern vom Vermieter gar nicht geschuldet sind. Das zeigt deutlich, daß § 6 b zwei völlig verschiedene Rechtsverhältnisse miteinander vermischt. Können etwa auch - um noch einen letzten nicht geregelten Zweifelsfall anzudeuten - die Mieter nach Preisminderung bereits vom Vermieter Geleistetes zurückfordern? Stehen diesen also auch die Rückforderungsansprüche zu? Oder müssen sie auf Leistung an den Vermieter klagen?

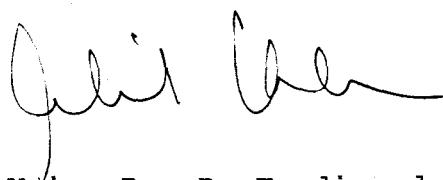
Die Gefahr, daß die Gewährleistungsrechte des Vermieters wegen dessen Zögern "verfallen" könnten, wie es wohl in der Begründung zu § 6 b Entwurf befürchtet wird, ist demgegenüber nicht besonders groß. Bei Arbeiten an unbeweglichen Sachen beträgt die Gewährleistungsfrist - ohne abweichende Vereinbarung - drei Jahre, nach der oft zugrundegelegten ÖNorm B 2110 immerhin 2 Jahre.

Man könnte die genannten Einwände vielleicht damit abtun wollen, daß ein besonders dringender Regelungsbedarf es rechtfertige, sich über systematische Bedenken hinwegzusetzen. Die ungeklärten Folgeprobleme werde die Praxis schon

irgendwie bewältigen. Mit solchen "Argumenten" darf in Wahrheit die Einheit der Rechtsordnung niemals gefährdet werden. Hier fehlt es aber sogar am dringenden Regelungsbedarf.

Dem Mieter stehen ohnehin eigene (Gewährleistungs-) Rechte gegen den Vermieter zu. Kommt der Vermieter seinen Pflichten nicht nach, so können die Mieter noch immer auf exekutivem Wege auf die Gewährleistungsrechte des Vermieters gegen den Werkunternehmer greifen. Die Situation der Mieter ist daher keineswegs so prekär, wie vielleicht befürchtet wird.

Sollte man trotz der geäußerten Bedenken an der gesetzlichen Prozeßstandschaft festhalten wollen, wäre als Kompromißlösung zumindest zu überlegen, ob die Mieter dem Vermieter zunächst eine angemessene Nachfrist setzen müssen, innerhalb deren er noch selbst (allein) die Gewährleistungsrechte ausüben kann. Nach deren fruchtlosem Verstreichen müßten die betreffenden Rechte definitiv auf die Mieter übergehen; eine Regelung der Abwicklung (Empfangszuständigkeit für Rückzahlungen usw) wäre erforderlich.



Univ.-Doz. Dr. Ferdinand Kerschner o. Univ.-Prof. Dr. Peter Rummel

