

VORBLATT

1. Problem

Die Gesamtreform des Außerstreitverfahrens erfordert auch eine Neuordnung des „wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens“, also der besonderen Verfahrensregelungen in den verschiedenen Wohnrechtsmaterien.

2. Ziele und Inhalte des Entwurfs

Die Zentralnorm des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens, nämlich § 37 Abs. 3 MRG, soll auf Grundlage des Allgemeinen Teils des neuen Außerstreitgesetzes einer grundlegenden Neuordnung unterzogen werden, dies allerdings unter weitgehender Wahrung inhaltlicher Kontinuität zur bisherigen Rechtslage. Eine Maxime dieser Neuordnung besteht darin, Abweichungen gegenüber dem Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes grundsätzlich nur dort vorzusehen, wo dies wegen der Besonderheiten der Sachmaterie erforderlich ist. Soweit § 37 Abs. 3 MRG in seiner bisherigen Fassung auf Regelungen der Zivilprozessordnung verwies, sollen zur Erreichung eines möglichst einheitlichen Verfahrenssystems die nun entsprechenden Bestimmungen des neuen Außerstreitverfahrens gelten, die freilich zum Teil im Hinblick auf spezifisch wohnrechtliche Erfordernisse durch Sonderregelungen adaptiert oder ergänzt werden müssen. Entsprechende Anpassungen sind auch in der Bestimmung des § 39 MRG über das Schlichtungsstellenverfahren vorzusehen.

Weiters sind die verfahrensrechtlichen Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz 2002, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und im Landpachtgesetz zu adaptieren sowie Verweise in verschiedenen Wohnrechtsgesetzen entsprechend richtig zu stellen. Zur Erfüllung eines in das Verfahrensrecht spielenden wohnrechtlichen Punktes des Regierungsprogramms wird die Exekutionsordnung durch eine Regelung ergänzt, auf Grund derer es möglich sein wird, in einem Kündigungs- oder Räumungsverfahren wegen Mietzinsrückstandes durch einstweilige Verfügung einen Zahlungstitel über einen vom Mieter zu leistenden einstweiligen Mietzins zu schaffen. Schließlich ist im Zusammenhang mit der Neuregelung des Ersatzes der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung das Rechtsanwaltstarifgesetz um Regelungen über die Bewertung des Gegenstandes von wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu ergänzen. Bei dieser Gelegenheit werden auch die sonstigen durch die Außerstreitverfahrensreform erforderlich werdenden Änderungen des Rechtsanwaltstarifgesetzes vorgenommen.

3. Alternativen

Zu einer gleichzeitig mit der Außerstreitverfahrensreform erfolgenden, damit korrespondierenden Neuordnung auch des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens gibt es keine Alternative.

4. Kosten

Die hier entworfenen Neuregelungen werden keine Mehrbelastung der Gerichte und damit auch keine Mehrbelastung des Bundeshaushalts zur Folge haben.

5. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgesehenen Regelungen werden keine Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich zeitigen.

6. Kompetenz

Das Vorhaben betrifft Angelegenheiten des Zivilrechtswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG), das in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache ist.

7. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

8. Aspekte der Deregulierung

Überlegungen der Deregulierung spielen in dieses Gesetzesvorhaben nicht hinein.

9. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Ausgangslage

Nach langjährigen Vorarbeiten versendete das Bundesministerium für Justiz im August 2000 den Ministerialentwurf für ein neues Außerstreitgesetz zur allgemeinen Begutachtung. Bestandteil dieses Entwurfs waren auch zahlreiche flankierende Änderungen in anderen Gesetzen. Die Notwendigkeit, zugleich mit dem neuen Außerstreitgesetz auch korrespondierende Änderungen in den verschiedenen Wohnrechtsmaterien vorzunehmen und insbesondere das hauptsächlich in § 37 Abs. 3 MRG geregelte wohnrechtliche Außerstreitverfahren einer entsprechenden Neuordnung zu unterziehen, war schon bei der Vorbereitung des damaligen Ministerialentwurfs evident. Dennoch wurden solche wohnrechtlichen Änderungsvorschläge nicht in den damaligen Ministerialentwurf aufgenommen. Aus dem Bereich des Wohnrechts enthielt dieser lediglich eine Zitanpassung im Mietrechtsgesetz. In den Erläuterungen zu dieser Entwurfstelle wurde ausgeführt, dass eine prinzipielle Umgestaltung des wohnrechtlichen Verfahrens, die dessen verfahrensrechtlichen und rechtspolitischen Besonderheiten Rechnung trage, nicht ohne eine profunde Diskussion auf breiter Basis erfolgen könne; um das Reformvorhaben nicht zu überfrachten, sei von einer solchen Umgestaltung abgesehen worden.

Ein weiterer Hintergrund für die Entscheidung über die Nichtaufnahme umfassender wohnrechtlicher Änderungsvorschläge in den Ministerialentwurf lag darin, dass das Bundesministerium für Justiz damals – auf Grundlage einer Nationalratsentschließung vom 15.7.1999 und eines rechtswissenschaftlichen Symposiums auf Schloss Laxenburg im November 1999 – ein Projekt zur grundlegenden Erneuerung des Wohnrechts in Angriff nahm, im Zuge dessen auch das Mietrecht einer umfassenden Reform unterzogen werden sollte. Die Überlegungen gingen nun dahin, die durch die Außerstreitverfahrensreform notwendig werdenden Änderungen in den Verfahrensbestimmungen des Mietrechtsgesetzes im Rahmen dieser Mietrechtsreform durchzuführen. Die erste Phase dieses Erneuerungsprojekts war sodann dem Wohnungseigentumsrecht gewidmet und demgemäß war das am 1.7.2002 in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz 2002 das erste Resultat dieses Reformvorhabens. Gegenstand der nun angebrochenen zweiten Phase dieser Reformbemühungen sollte eine ebenso durchgreifende Erneuerung des Mietrechtsgesetzes sein. Die Arbeiten an diesem Teil des Projekts sind allerdings noch nicht so weit fortgeschritten, dass abgeschätzt werden könnte, wann ein ähnlich dem Wohnungseigentumsgesetz erneuertes Mietrechtsgesetz in Kraft treten wird. Da aber die Adaptierungen im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren jedenfalls zugleich mit der allgemeinen Außerstreitverfahrensreform in Kraft gesetzt werden müssen, wurde entschieden, diesen Adaptierungen ein eigenes Gesetzesprojekt in Gestalt eines Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetzes zu widmen.

B. Vorarbeiten

Im Sommer 2002 erstellte das Bundesministerium für Justiz einen Vorentwurf für die Neugestaltung des § 37 Abs. 3 MRG (der „Zentralnorm“ des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens). Dieser Vorentwurf wurde sodann in vier Sitzungen in der beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ (der Vertreter der am wohnrechtlichen Geschehen beteiligten Interessengruppen, der Rechtsberufe sowie der Lehre und der Rechtsprechung angehören) eingehend besprochen. In der Folge wurde der Entwurf auf Grundlage dieser Diskussionsergebnisse in zahlreichen Punkten überarbeitet. Der so modifizierte Vorentwurf sowie ein weiterer, mittlerweile erstellter Gesetzentwurf über die durch die Außerstreitverfahrensreform in anderen Wohnrechtsmaterien indizierten Änderungen wurden im Februar 2003 im Rahmen einer internen Begutachtung an die Mitglieder der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ zur Stellungnahme und Erstattung weiterer Vorschläge übermittelt. Die Ergebnisse dieser eingeschränkten Begutachtung waren nicht einheitlich, sondern es wurden zu einigen Fragen – vor dem Hintergrund der jeweiligen Interessenlage – durchaus unterschiedliche, manchmal gänzlich gegenläufige Änderungswünsche geäußert. Besonders kontroversiell war der Meinungsstand zum Fragenkreis der Vertretungsbefugnis und der Vertretungspflicht sowie – vor allem – zur Regelung über den Kostenersatz. Unter Bedachtnahme auf diese Äußerungen und im Bemühen um eine zwischen den antagonistischen Standpunkten möglichst ausgewogen vermittelnde Lösung wurde der Entwurf zum Mietrechtsgesetz hinsichtlich einiger Fragen noch überarbeitet und ergänzt, mit dem ebenfalls zur internen Begutachtung versendeten Entwurf für Änderungen in anderen Wohnrechtsnormen zusammengeführt und auf diese

Weise zu einem Ministerialentwurf umgestaltet, der Ende Mai 2003 zur allgemeinen Begutachtung versendet wurde.

Das Vorhaben fand im Begutachtungsverfahren ein breites und im Grundsätzlichen durchaus positives Echo. Erwartungsgemäß war freilich auch hier der Themenkreis um den Ersatz der Vertretungskosten sehr umstritten. Darüber hinaus wurden aber auch zahlreiche regelungstechnische Anregungen und Detailhinweise erstattet. Nach Auswertung der Ergebnisse der Begutachtung, nochmaliger Diskussion des Vorhabens in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ und Gesprächen mit Vertretern der Rechtsanwaltschaft über die Frage der Tarifgestaltung wurde der Gesetzentwurf nochmals in einigen Punkten überarbeitet und verändert sowie um eine Regelung in der Exekutionsordnung ergänzt, die der Umsetzung eines vordringlichen wohnrechtlichen Regelungsvorhabens für die 22. Gesetzgebungsperiode dienen soll, nämlich die Einführung der Möglichkeit, in einem Kündigungs- oder Räumungsverfahren wegen Mietzinsrückstandes durch einstweilige Verfügung einen Zahlungstitel über einen vom Mieter zu leistenden einstweiligen Mietzins zu schaffen. Bei der Ausgestaltung sowohl dieser neuen Regelung als auch der Bestimmung über den Verfahrenskostenersatz wurde versucht, eine möglichst ausgewogene Lösung zwischen den dazu von den beteiligten Interessenkreisen jeweils geäußerten, durchaus divergenten Regelungswünschen zu finden. Zuletzt wurden in den Entwurf auch noch jene Änderungen des Rechtsanwaltstarifgesetzes aufgenommen, die durch die übrigen Inhalte der Außerstreitverfahrensreform notwendig werden. Nachdem am 7. Oktober 2003 die Regierungsvorlagen für das neue Außerstreitgesetz und für das Außerstreit-Begleitgesetz beschlossen worden sind, wird nun als drittes Element der gesamten Außerstreitverfahrensreform der solcherart modifizierte und ergänzte Entwurf für ein Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz so zeitgerecht vorgelegt, dass er noch gemeinsam mit den beiden anderen Teilprojekten der parlamentarischen Beratung zugeführt werden kann.

C. Grundzüge des Entwurfs

1. Eines der Grundanliegen dieses Vorhabens besteht darin, innerhalb der ihm durch die Gesamtreform des Außerstreitverfahrens gesteckten Grenzen größtmögliche **inhaltliche Kontinuität** zur bisher gegebenen Rechtslage zu wahren. Dabei wurde manchmal – etwa aus Gründen besserer Konvergenz mit dem Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes – eine von den bisherigen Anordnungen abweichende Konstruktion gewählt, die aber im Effekt zum selben Ziel führt wie das bisherige Recht.

2. Bisherige **Sonderregelungen** für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren werden **nur noch** aufrecht erhalten, **soweit nicht** der Allgemeine Teil des **neuen Außerstreitgesetzes** eine **inhaltlich entsprechende Regelung** enthält. Wenn sich also eine bisher in § 37 Abs. 3 MRG getroffene Regelung nun – zumindest dem Inhalt nach – im neuen Außerstreitgesetz findet, wurde in die Neufassung dieser mietrechtlichen Verfahrensnorm eine solche Anordnung nicht mehr aufgenommen (Beispiele: bisherige Z 1, 9 und 21 des § 37 Abs. 3 MRG aF).

3. Das neue Außerstreitgesetz versteht sich ja nicht bloß als eine formale Neukodifikation des Verfahrens außer Streitsachen mit einigen zusätzlichen Regelungselementen, sondern stellt diese Verfahrensart – wie schon allein aus dem Umfang des neuen Allgemeinen Teils im Vergleich zu den bisherigen 21 Paragraphen ersehen werden kann – auf eine völlig neue, den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen entsprechende Grundlage. Nur exemplarisch herausgegriffen seien die Neuregelung des Beweisverfahrens sowie des Rechtsmittelverfahrens, die Einführung der Rechtsinstitute der Unterbrechung, des Ruhens und des Innehaltens des Verfahrens sowie des Abänderungsverfahrens sowie die Schaffung genereller Regelungen über die Vertretungspflicht und den Kostenersatz. Bei der Neuregelung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens gilt es nun, die **Grundgedanken und Leitlinien des neuen Allgemeinen Teils** des Außerstreitgesetzes auch für diese spezifische Verfahrensart **umzusetzen** und in sie zu integrieren. Dies erfordert in manchen Fragen eine Abkehr von den bisher im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gefundenen Lösungen oder zumindest eine signifikante inhaltliche Modifikation derselben. Auch wenn sich der Entwurf grundsätzlich – siehe Punkt 1 – zur inhaltlichen Kontinuität mit der bisherigen Rechtslage bekennt, werden daher dennoch sachliche Änderungen dort vorgesehen, wo dies erforderlich ist, um die dem Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes innewohnenden Grundsatzentscheidungen weiter zu tragen und die **Homogenität mit den generellen Regelungen** zu gewährleisten. Dabei wurde freilich nach vermittelnden Lösungen gesucht, um trotz der jeweiligen Neuregelung möglichst weitgehend an die bisherige Rechtslage anzuschließen (Beispiel: Neuregelung der Vertretungsbefugnis).

4. § 37 Abs. 3 MRG in seiner bisherigen Fassung enthielt mehrere Verweise auf die Zivilprozessordnung; besonders hervorzuheben sind die Verweise der Z 12 hinsichtlich der Protokolle und Beweise sowie der Z 16 hinsichtlich des Rechtsmittelverfahrens. Es lässt sich daher sagen, dass das derzeitige

wohnrechtliche Außerstreitverfahren in durchaus beträchtlichen Teilen die Zivilprozessordnung zum Fundament hat, welches durch verschiedene Sonderregelungen an die sich aus den Sachmaterien ergebenden Bedürfnisse angepasst wird. Diese Konzeption wird im neuen Recht nicht mehr fortgeführt. Da mit dem neuen Allgemeinen Teil des Außerstreitgesetzes eine umfassende und ausgefeilte, alle Bereiche des Verfahrensrechts behandelnde Verfahrensordnung mit großer Regelungsichte zur Verfügung stehen wird, ist kein Bedürfnis mehr danach zu erkennen, das wohnrechtliche Außerstreitverfahren in weiten Teilen an eine „fremde“ Verfahrensordnung – nämlich das Zivilprozessrecht – anzukoppeln. Daher enthält § 37 Abs. 3 MRG in seiner Neufassung **keine Verweise auf die Zivilprozessordnung mehr**, sondern ist durchgehend auf dem Fundament des Allgemeinen Teils des neuen Außerstreitgesetzes aufgebaut. Soweit allerdings dieser Allgemeine Teil seinerseits Verweise auf die Zivilprozessordnung vorsieht, gelten diese in Ermangelung von Sonderregelungen auch für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren (vgl. zB die Neufassung von § 37 Abs. 3 Z 8 MRG im Hinblick auf den Verweis des § 24 Abs. 1 Außerstreitgesetz auf die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über Zustellungen und das Zustellgesetz).

5. Weiters wurden aus Anlass der durch die Außerstreitverfahrensreform erforderlichen Neuordnung die bisherigen Regelungen dahingehend überprüft, ob sie allenfalls in Richtung **noch größerer Praktikabilität** modifiziert werden könnten; bejahendenfalls wurden solche Änderungen vorgesehen (Beispiel: neue Z 1 des § 37 Abs. 3 MRG).

6. Zur Umsetzung des im Regierungsprogramm für diese Gesetzgebungsperiode aufscheinenden Anliegens, dem Vermieter während eines anhängigen Kündigungs- oder Räumungsverfahrens wegen Mietzinsrückstandes ein Instrument zur Hereinbringung wenigstens eines Mindestbetrags an Mietzinseinkünften auch gegen einen zahlungsunwilligen Mieter an die Hand zu geben und dadurch zumindest mittelbar den Anreiz für bewusste Verfahrensverschleppungen durch den Mieter zu verringern, wird in die Exekutionsordnung eine Bestimmung über eine einstweilige „Regelungsverfügung“ aufgenommen, mit der dem Mieter die Zahlung eines einstweiligen Mietzinses in einer – hinsichtlich der Hauptmietzinskomponente – gesetzlich vorgegebenen Höhe aufgetragen wird.

7. Schließlich werden die verfahrensrechtlichen Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz 2002, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und im Landpachtgesetz adaptiert und Verweise in verschiedenen Wohnrechtsgesetzen an das neue Außerstreitgesetz angepasst und wird flankierend zur Neuregelung des Vertretungskostenersatzes das Rechtsanwalstarifgesetz um Regelungen über die Bewertung des Gegenstandes von wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ergänzt. Bei dieser Gelegenheit werden auch die sonstigen durch die Außerstreitverfahrensreform erforderlich werdenden Änderungen des Rechtsanwalstarifgesetzes vorgenommen.

D. Der Verfahrenskostenersatz als Fokus der rechtspolitischen Diskussion über das neue wohnrechtliche Außerstreitverfahren

Neben der Frage der Vertretungspflicht und der Vertretungsbefugnis konzentrierte sich die rechtspolitische Diskussion um die Neuregelung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens schon während der Vorarbeiten - nämlich sowohl bei den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ als auch im Zuge des eingeschränkten Vorbegutachtungsverfahrens - auf den Bereich des Kostenersatzes und hier im Besonderen des Ersatzes der Vertretungskosten. Der geltende § 37 Abs. 3 Z 19 MRG enthält eine Kostenersatzregelung, die einerseits nach der Art der Verfahrenskosten und andererseits nach der Art des Verfahrens differenziert: In Zweiparteien- bzw. Zweigruppenverfahren sind die Verfahrenskosten mit Ausnahme jener der rechtsfreundlichen Vertretung von den Parteien unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. ZPO zu tragen, in anderen Verfahren nach Billigkeit unter Berücksichtigung bestimmter, im Gesetz angeführter Kriterien, zu denen auch der Verfahrenserfolg zählt. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jedoch grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen, dies nur mit Ausnahme von Mutwillensfällen (unter dem Aspekt mutwilliger Verfahrensführung kommt es freilich in der forensischen Praxis nur äußerst selten zur Auferlegung einer Ersatzpflicht für Vertretungskosten). Diese Bestimmung ist vor dem Hintergrund des derzeit noch in Kraft stehenden Allgemeinen Teils des Außerstreitgesetzes zu sehen, der keine Regelung über den Kostenersatz enthält.

Der neue § 78 Außerstreitgesetz sieht hingegen eine allgemeine Kostenersatzregelung vor, wonach der Ersatz der Verfahrenskosten grundsätzlich nach dem Erfolgsprinzip stattfindet, dies freilich mit der Möglichkeit, davon aus Gründen der Billigkeit abzuweichen. Diese generelle Kostenersatzbestimmung unterscheidet nicht nach der Art der Verfahrenskosten und gilt daher auch für die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung.

Aus dieser allgemeinen Neuerung im Außerstreitverfahrensrecht ergibt sich auch ein Änderungsbedarf im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren. Aus Gründen der Systemkonformität und des inhaltlichen Gleichklangs mit dem Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes soll es auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren einen „echten“ und nicht nur auf Mutwillensfälle beschränkten Ersatz von Vertretungskosten geben. Neben diesem rechtssystematischen Aspekt ist für diese Grundsatzentscheidung auch ins Treffen zu führen, dass sich der der bisherigen Verneinung eines Vertretungskostenersatzes durch den Gesetzgeber zugrunde liegende Mieterschutzgedanke nach geltendem Recht auch in sein Gegenteil verkehren kann: Wenn sich ein Mieter in einem der in § 37 Abs. 1 MRG angeführten Verfahren von einem Rechtsanwalt vertreten lässt und in diesem Verfahren mit seinem Standpunkt durchdringt, muss er trotz seines Obsiegens die ihm für die anwaltliche Vertretung entstandenen Kosten selbst tragen und kann sie nicht auf den unterliegenden Vermieter überwälzen. Diese unbefriedigende Situation kann durch eine angemessene Neuregelung des Vertretungskostenersatzes beseitigt werden.

Wie schon erwähnt, war diese Thematik bereits bei den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ sehr umstritten. Kontrovers war der Meinungsstand zur Neuregelung der Kostenersatzbestimmung und dabei insbesondere zur Statuierung eines Vertretungskostenersatzes aber nicht nur dem Grunde nach, sondern auch zu den Fragen, wie eine derartige Kostenersatzregelung gestaltet sein und ob dabei – in partieller Übernahme der dem bisherigen Recht innewohnenden Grundgedanken – zwischen den einzelnen Kostenarten differenziert und eine unterschiedliche Ersatzregelung für Zweiparteien- bzw. Zweigruppenverfahren einerseits und sonstigen Verfahren andererseits getroffen werden sollte. Als Ergebnis dieser Diskussion erarbeitete das Bundesministerium für Justiz in seinem Vorentwurf eine Kostenersatzbestimmung, die beide Differenzierungen enthielt: in Zweiparteien- bzw. Zweigruppenverfahren Kostenersatz nach § 78 AußStrG und damit grundsätzlich nach Erfolgsprinzip, aber nicht für die Vertretungskosten; in anderen Verfahren sowie hinsichtlich der Vertretungskosten in allen Verfahren Ersatz nach Billigkeit entsprechend den im bisherigen § 37 Abs. 3 Z 19 MRG genannten Kriterien. In den Diskussionen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurden in der Folge zwei Alternativvorschläge erstattet, dies jeweils aus der Erwägung, dass die oben dargestellte Lösung zu kompliziert sei. Hon.-Prof. Dr. Würth schlug vor, die Differenzierung hinsichtlich der Kostenart fallen zu lassen und nur noch zwischen Zweiparteien- bzw. Zweigruppenverfahren, für die Kostenersatz nach § 78 AußStrG gelten sollte, und anderen Verfahren mit Kostenersatz nach Billigkeit zu unterscheiden. Noch einen Schritt weiter ging der Vorschlag des Senatsvorsitzenden des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien Dr. Garai, der für einen Verzicht auf jegliche Differenzierung und eine Kostenersatzregelung allgemein nach Billigkeit eintrat. Im eingeschränkten Begutachtungsverfahren wurden alle drei Varianten ausdrücklich zur Diskussion gestellt. Die insgesamt zur Frage des Kostenersatzes (nicht bloß zur Art und Weise der Neuregelung) erstatteten Stellungnahmen erbrachten eine Mehrzahl von Gründen für die von Garai vorgeschlagene Lösung: Erstens handelt es sich bei ihr um die einfachste der drei Varianten. Zweitens kann damit das im eingeschränkten Begutachtungsverfahren angesprochene Problem vermieden werden, für die Frage des Kostenersatzes zwischen Zweiparteien- bzw. Zweigruppenverfahren einerseits und sonstigen Verfahren andererseits unterscheiden zu müssen, was bei bestimmten Konstellationen – wie im Begutachtungsverfahren aufgezeigt wurde – durchaus diffizil sein kann. Drittens gibt eine für sämtliche wohnrechtliche Außerstreitverfahren geltende Kostenersatzregelung nach Billigkeit dem Gericht die Möglichkeit, problematische Ergebnisse und unerwünschte Folgewirkungen einer auch die Vertretungskosten umfassenden Ersatzregelung, wie sie im eingeschränkten Begutachtungsverfahren von der Bundesarbeitskammer und der Mietervereinigung Österreichs (die sich jeweils grundsätzlich gegen eine solche Neuregelung wandten) unter Anführung von bestimmten verfahrensrechtlichen Konstellationen und Beispielfällen aufgezeigt wurden, zu vermeiden oder doch weitestgehend abzumildern.

Aus diesen Gründen wurde im Ministerialentwurf die von Garai entwickelte Lösung vorgeschlagen (§ 37 Abs. 3 Z 17 MRG). Daneben wurden aber auch die beiden anderen Varianten (nämlich die ursprünglich vom Bundesministerium für Justiz entwickelte sowie jene von Würth) in den Erläuterungen des Ministerialentwurfs zu § 37 Abs. 3 Z 17 MRG ebenfalls im Wortlaut vorgestellt, um dadurch den Diskurs über die Neukonzeption des Kostenersatzes im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu fördern. Die im Begutachtungsverfahren hiezu erstatteten Äußerungen waren sehr unterschiedlich und spiegelten im Wesentlichen das kontroversielle Meinungsbild zur Frage des Vertretungskostenersatzes im Allgemeinen wider. Soweit diese Meinungsäußerungen aber mit einer auf den spezifischen Bereich des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens bezogenen Argumentation versehen waren, erbrachten sie eher eine Bestätigung des vom Bundesministerium für Justiz präferierten Weges. Es wurde dadurch nämlich noch deutlicher, dass die möglichen verfahrensrechtlichen Konstellationen in diesem Bereich so vielfältig sind, dass sie mit einer primär am Verfahrenserfolg orientierten Kostenersatzregelung häufig nicht adäquat bewältigt werden können, während die von Garai vorgeschlagene Regelungsvariante dem Richter einen weiten Spielraum für seine Kostenentscheidung gibt und ihn damit in die Lage versetzt, die

Frage eines allfälligen Kostenersatzanspruchs einer nach den jeweiligen Gegebenheiten des konkreten Verfahrens sachlich entsprechenden, billigen und ausgewogenen Lösung zuzuführen. Hinzu kommt, dass es dem Gericht im Rahmen dieser Billigkeitsentscheidung auch besser als bei einer vor allem auf den Verfahrenserfolg abstellenden Konzeption möglich sein wird, allfällige soziale Erwägungen – die ja im Wohnrecht schon bisher eine zentrale Rolle spielten und auch nach der neuen Rechtslage zu beachten sein werden – in die Kostenentscheidung einfließen zu lassen.

Sowohl im eingeschränkten Vorbegutachtungsverfahren als auch in der allgemeinen Begutachtung wurden vor allem von der Bundesarbeitskammer und der Mietervereinigung Österreichs schwere Bedenken gegen eine künftige Ersatzfähigkeit auch der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung erhoben. Wesentlicher Tenor dieser Äußerungen war, dass dadurch bei wohnrechtlichen Außerstreitverfahren das Kostenrisiko - in erster Linie für Mieter - höher und vor allem im Vorhinein nicht einschätzbar werde und dadurch Mieter von der gerichtlichen Verfolgung berechtigter Ansprüche abgehalten würden. Ein Aspekt sei dabei auch, dass bei diesen Verfahren häufig eine große Vielzahl von Parteien aufträte, was zu besonders hohen Kostenbelastungen für eine ersatzpflichtige Partei führen könne. Diesen Bedenken wird durch eine Änderung des Rechtsanwaltstarifgesetzes entgegengewirkt, mit der für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren – untergliedert in objektbezogene und liegenschaftsbezogene Ansprüche und in den beiden Gruppen wiederum gegliedert nach Größe und zum Teil auch nach Art der Objekte - Bestimmungen geschaffen werden, durch die zum einen die mit der Führung eines solchen Verfahrens voraussichtlich verbundenen Vertretungskosten einigermaßen verlässlich im Vorhinein abschätzbar werden und zum anderen exorbitante Kostenbelastungen vermieden werden. Es handelt sich um Regelungen über die Begrenzung der sich bei einem in Geld oder Geldeswert bestehenden Streitgegenstand ergebenden Bemessungsgrundlage nach oben sowie über die Bemessungsgrundlage für den Fall, dass der Streitgegenstand nicht in Geld oder Geldeswert besteht. Durch diese Anordnungen wird sichergestellt, dass auch künftig der Anspruchsverfolgung oder –abwehr im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren keine unübersteiglichen Kostenschranken entgegenstehen und die sozialen Grundüberlegungen, auf denen diese Verfahrensart beruht, weiterhin ihre Geltung behalten.

E. Alternativen

Bei In-Kraft-Treten der Außerstreitverfahrensreform ohne diese flankierenden Adaptierungen in den Wohnrechtsmaterien ergäbe sich eine schwerwiegende Inkongruenz zwischen den einzelnen Verfahrensnormen. Zu einer gleichzeitig mit dieser Reform erfolgenden Änderung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens besteht daher keine sinnvolle Alternative.

F. Kosten

Hinsichtlich der Auswirkungen dieses Gesetzesvorhabens auf den Bundeshaushalt gilt anderes als für die Außerstreitverfahrensreform allgemein, zumal der dort – vor allem auch für die so genannten Rechtsfürsorgeverfahren – angestrebte höhere Rechtsschutzstandard im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren bereits bisher verwirklicht war. Da die hier vorgeschlagenen Neuerungen im Wesentlichen eine bloße Konsequenz des durch das neue Außerstreitgesetz veränderten normativen Hintergrundes sind, aber nur wenige inhaltliche Änderungen erbringen, sind daraus keine Folgen für die Dauer wohnrechtlicher Außerstreitverfahren und für den Verfahrensaufwand zu erwarten. Die Umsetzung des Vorhabens wird deshalb keine Mehrbelastung des Bundeshaushalts mit sich bringen.

G. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgesehenen Regelungen werden keine Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich zeitigen.

H. Kompetenz

Das Vorhaben betrifft Angelegenheiten des Zivilrechtswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG), das in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache ist.

I. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

J. Aspekte der Deregulierung

Überlegungen der Deregulierung spielen in dieses Gesetzesvorhaben nicht hinein.

K. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

1. Zu Z 1 (§ 37 MRG)

Die Änderung des § 37 Abs. 2a MRG dient nur einer Zitat Anpassung in dieser Gesetzesstelle an das neue Wohnungseigentumsgesetz 2002. Im Folgenden werden die Änderungen des § 37 Abs. 3 MRG dargestellt.

Zur bisherigen Z 1 des § 37 Abs. 3 MRG aF:

Die bisherige Anordnung, wonach die Verfahren auf Antrag eingeleitet werden, ist auf Grund des neuen § 8 Abs. 1 AußStrG entbehrlich. Darin ist nämlich vorgesehen, dass ein Verfahren nur auf Antrag einzuleiten ist, soweit nichts anderes angeordnet wird. Eine gegenteilige Anordnung (also in Richtung einer amtswegigen Verfahrenseinleitung) existiert für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren nicht. Daher bedarf es für das Wohnrecht keiner Sonderregelung über die Verfahrenseinleitung nur auf Antrag.

Zu Z 1:

Mit dieser Bestimmung wird die Anordnung des zweiten Satzes der bisherigen Z 3 des § 37 Abs. 3 MRG aF (Ersetzung der namentlichen Bezeichnung der Hauptmieter als Antragsgegner durch die Vorlage eines Mieterverzeichnisses) übernommen und auf alle denkbaren Fallkonstellationen einer Parteienmehrheit auf einer Seite erweitert. Sie kommt nun also für Mehrheiten sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite, sowohl auf Antragsteller- als auch auf Antragsgegnerseite in Betracht. Entsprechend der Regelung über die Zustellung durch Anschlag in Z 5 wird diese Möglichkeit aber an die Mindestzahl von sieben Personen auf einer Seite geknüpft. Mit dem Terminus „Rechtsstellung“ ist hier etwa die Position der Mehrzahl von Personen als Hauptmieter oder als Vermieter gemeint.

Zu Z 2 (bisherige Z 2 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Die Regelung der bisherigen Z 2 wurde entsprechend dem § 8 Abs. 2 des neuen Außerstreitgesetzes adaptiert. Darin wird bestimmt, dass verfahrenseinleitende Anträge allen Personen, deren Parteistellung sich aus dem Akt ergibt, spätestens gleichzeitig mit der Einleitung von Erhebungen wie eine Klage zuzustellen ist (sofern der Antrag nicht sogleich ab- oder zurückzuweisen ist). Im Licht dieser Bestimmung wird nun die bisherige Anordnung über die „Verständigung“ der anderen Hauptmieter dahin konkretisiert, dass diese durch Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags zu erfolgen hat. Anstelle von den „Hauptmietern einer Liegenschaft“ ist nun von den „Hauptmietern des Hauses“ die Rede. Dabei handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die im Mietrechtsgesetz gebräuchliche Terminologie, mit der keine inhaltliche Änderung beabsichtigt ist. Auf die Bewohner, Mieter, Hauptmieter oder auch Mietgegenstände „des Hauses“ stellen beispielsweise § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 3 Z 2, § 6 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4, § 8 Abs. 1, § 17 Abs. 1 und Abs. 1a, § 18 Abs. 1 Z 3 und 6, § 19 Abs. 1 Z 3, § 20 Abs. 1 Z 1 und § 21 Abs. 1 Z 6 MRG ab. Unter dem Begriff „Haus“ ist dabei aber regelmäßig die Liegenschaft (der Grundbuchkörper) zu verstehen (vgl. *Würth in Rummel*, ABGB³ Rz 3 zu § 17 MRG; *Pfiel in Schwimann*, ABGB² IV Rz 2 zu § 17 MRG; *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰, Anm 2 zu § 17 MRG; *E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht, Rz 9 ff zu § 17 MRG, jeweils mwN aus der Rechtsprechung). Sollten sich auf einer Liegenschaft mehrere Häuser befinden und es um eine die gesamte Liegenschaft betreffende Angelegenheit gehen, so ergibt sich also auch aus der neuen Formulierung, dass sich die Zustellungspflicht auf die Hauptmieter aller auf der Liegenschaft befindlichen Häuser bezieht. Betrifft die Angelegenheit hingegen nur eines von mehreren tatsächlich und wirtschaftlich getrennten Häusern auf einer Liegenschaft, so wurde schon nach bisheriger Rechtslage nur auf die Mieter dieses Hauses abgestellt (*Hurch in Schwimann*, ABGB² IV, Rz 49 zu § 37 MRG). Vereinzelt im Begutachtungsverfahren geäußerte Befürchtungen über eine durch diese terminologische Anpassung ausgelöste Änderung der derzeitigen Zustellpraxis sind daher nicht begründet.

Der in der bisherigen Formulierung enthaltene Halbsatz, wonach die Verständigungspflicht „insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 12 angeführten Angelegenheiten“ gilt, ist entbehrlich, zumal sich die Fragen des Umfangs und der Aufteilung der Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach auf die

gesamte Liegenschaft beziehen und Verfahren darüber deshalb schon nach der allgemeinen Anknüpfung (unmittelbares Berührt-Werden auch der anderen Hauptmieter durch eine stattgebende Entscheidung) unter diese Fälle der erweiterten Zustellpflicht fallen.

Erwähnt sei schließlich, dass das auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren für bestimmte Konstellationen einer Parteienmehrheit anerkannte Günstigkeits- oder Repräsentationsprinzip (SZ 54/55; JBl 2000, 803 = immolex 2000/179 = wobl 2001/97 = MietSlg 52.442; immolex 2002/57 = wobl 2002/75; wobl 2002/74) auch künftig unverändert zum Tragen kommen wird, ohne dass es dazu einer spezifisch wohnrechtlichen Anordnung bedürfte. Wenn auch der neue § 3 Abs. 1 AußStrG bestimmt, dass die Handlung einer Partei unmittelbar nur für diese wirkt, sind doch alle Betreibungshandlungen mittelbar auch den „Streitgenossen“ gegenüber von Bedeutung; im Fall einheitlicher Wirksamkeit (§ 43 Abs. 2 AußStrG nF) hindern Rechtsmittel einer Partei den Eintritt der materiellen Rechtskraft auch allen anderen Parteien gegenüber. Die Säumnis einer Partei erlaubt keine Säumnisentscheidung nach dem Muster des § 396 ZPO. Vorbringen einer Partei ist auf Grund des Untersuchungsgrundsatzes (§ 16 AußStrG nF) stets Anlass für Erhebungen, von denen – ungeachtet der Regelung des neuen § 17 AußStrG über Säumnisfolgen – auch der säumigen Partei gegenüber nicht Abstand genommen werden darf. Damit ist das Bedürfnis, den Rechtsschutz im Mehrparteienverfahren auch bei Untätigkeit einzelner Parteien zu gewährleisten, schon nach dem Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes umfassend befriedigt.

Zu Z 3 (bisheriger erster Satz der Z 3 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Vgl. zur nunmehrigen Formulierung „Hauptmieter des Hauses“ die Ausführungen zu Z 2. Im Übrigen entspricht die Formulierung dem bisherigen Recht. Der Regelungsinhalt des bisherigen zweiten Satzes der Z 3 des § 37 Abs. 3 MRG aF wurde erweitert in die neue Z 1 überstellt; siehe dazu die obigen Ausführungen zu Z 1.

Zu Z 4 (bisherige Z 4 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Gegenüber der früheren Fassung dieser Regelung wurde lediglich die Formulierung etwas gestrafft.

Zu Z 5 (bisherige Z 5 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Diese Regelung entspricht mit einer geringfügigen Formulierungsänderung dem bisherigen Recht.

Zu Z 6 (bisherige Z 6 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Diese Regelung entspricht mit marginalen Formulierungsänderungen dem bisherigen Recht.

Zu Z 7 (bisherige Z 7 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Diese Regelung entspricht mit marginalen Änderungen dem bisherigen Recht. Auch hier wird nun – statt von dem „für die Liegenschaft bestellten Verwalter“ – von dem „für das Haus bestellten Verwalter“ gesprochen; hierzu sei auf die Ausführungen zu Z 2 verwiesen.

Zu Z 8 (bisherige Z 8 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Die schon im bisherigen Recht enthaltene Anordnung, wonach den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern jedenfalls zuzustellen ist, scheint nach der neuen Rechtslage prima vista entbehrlich: Nach dem neuen § 24 Abs. 1 AußStrG sind nämlich die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über Zustellungen und das Zustellgesetz anzuwenden. Damit findet auch die Regelung des § 93 Abs. 1 ZPO Anwendung, wonach alle das Verfahren betreffenden Zustellungen an den namhaft gemachten Bevollmächtigten zu geschehen haben. Dennoch wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ die Beibehaltung der Z 8 befürwortet, um auch vor dem Hintergrund der Zustellmöglichkeit durch Anschlag sowie der in Z 7 vorgesehenen Zustellung an den Verwalter unzweifelhaft klarzustellen, dass dem Parteienvertreter jedenfalls individuell zugestellt werden muss. Dem wird durch die unveränderte Übernahme der Z 8 auch in den neuen § 37 Abs. 3 MRG Rechnung getragen. Schreitet als Parteienvertreter ein Rechtsanwalt oder Notar ein, so kann die „Ausweisung“ des Parteienvertreters gemäß – dem nach § 6 Abs. 4 AußStrG anzuwendenden - § 30 Abs. 2 ZPO durch die Berufung auf die erteilte Bevollmächtigung geschehen.

Zur bisherigen Z 9 des § 37 Abs. 3 MRG aF:

Die bisherige Anordnung, wonach Schriftsätze in mindestens dreifacher Ausfertigung einzubringen sind und das Gericht die Vorlage weiterer, zur Verständigung der Parteien erforderlicher Ausfertigungen anordnen kann, ist auf Grund der neuen Rechtslage entbehrlich. Nach dem neuen § 10 Abs. 2 AußStrG sind Schriftsätze mit so vielen Gleichschriften zu überreichen, wie Parteien am Verfahren beteiligt sind, denen eine Gleichschrift des Schriftsatzes zuzustellen ist. Dies bedeutet nun allerdings nicht, dass bei einem Verfahren, in dem beispielsweise 100 Mietern Parteistellung zukommt, für jeden dieser Mieter eine Gleichschrift beizubringen wäre. Vielmehr sind dabei die Zustellerleichterungen des § 37 Abs. 3 Z 4 bis 6 MRG nF (Zustellung durch Anschlag sowie nur einmalige Zustellung an Parteien, die einen gemeinsamen verfahrenseinleitenden Antrag eingebracht haben) zu berücksichtigen. Wenn also zum Beispiel im Sinn der neuen Z 5 mehr als sechs Hauptmietern zuzustellen ist, so reicht die Einbringung des Schriftsatzes in der Regel in dreifacher Ausfertigung aus, nämlich einer Ausfertigung für das Gericht, einer anzuschlagenden Ausfertigung und einer Ausfertigung für die individuelle Zustellung (bei mehreren Stiegenhäusern wäre allerdings eine entsprechende Mehrzahl von Gleichschriften beizubringen). Offensichtlich auf diese Konstellation war ja auch die bisherige Anordnung der Z 9 über die mindestens dreifache Ausfertigung von Schriftsätzen abgestimmt.

Wenn sich das Gericht – aus welchen Erwägungen immer – im konkreten Einzelfall dazu entschließt, von der Erleichterung der Zustellung durch Anschlag keinen Gebrauch zu machen, sondern an alle Parteien individuell zuzustellen (bei den Regelungen über die Zustellung durch Anschlag handelt es sich ja um Kann-Bestimmungen), so kann es die Vorlage der daraus erforderlichen Mehrzahl von Gleichschriften anordnen, ohne dass es dazu einer spezifischen Regelung in § 37 Abs. 3 MRG bedürfte, zumal dann eben einer entsprechenden Mehrzahl von Parteien eine Gleichschrift des Schriftsatzes im Sinn des § 10 Abs. 2 AußStrG zuzustellen ist.

Zur bisherigen Z 10 des § 37 Abs. 3 MRG aF:

Die Regelung der bisherigen Z 10 (wonach schriftliche Ladungen an die Parteien des Verfahrens den Beisatz zu enthalten haben, dass es ihnen frei stehe, sich schriftlich zu äußern oder bei der mündlichen Verhandlung zu erscheinen), die in der Praxis ohnedies zu Missverständnissen geführt hat (vgl. *M. Mohr* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 103 zu § 37 MRG), ist entbehrlich. Abgesehen davon, dass es sich dabei um eine Organisationsvorschrift zum Formularwesen handelte, die besser in der Geschäftsordnung der Gerichte erster und zweiter Instanz angesiedelt sein sollte, unterschied diese Regelung auch nicht zwischen Parteivorbringen einerseits und dem Beweismittel der Parteiaussage andererseits. Vorbringen soll weiterhin wirksam auch in schriftlicher Form erstattet werden können (anders als dies § 177 ZPO für den Zivilprozess vorsieht). Ein in einem Schriftsatz erstattetes Vorbringen ist daher auch dann beachtlich, wenn es nicht in einer mündlichen Verhandlung vorgetragen wird. Dies wird aber bereits durch den neuen § 10 Abs. 1 AußStrG gewährleistet. Eine in diese Richtung gehende Sonderregelung für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren ist daher nicht erforderlich.

Was nun die „Äußerung“ einer Partei als Beweismittel anlangt, ist auf die zur neuen Z 10 näher behandelte Entscheidung für die „Vollmündlichkeit“ der Beweisaufnahme zu verweisen. Die bloß schriftliche Äußerung einer Partei mag zwar als Urkunde beachtlich sein, kann aber die sachnähere und damit unmittelbare (vgl. *Rechberger* in *Rechberger*, ZPO² Rz 30 vor § 266 mwN) Parteienvernehmung in der mündlichen Verhandlung nicht ersetzen. Nicht anders verhielt es sich nach dem bisherigen Recht: Da § 37 Abs. 3 Z 12 MRG aF für die Beweise auf die Bestimmungen der Zivilprozessordnung verwies, war für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren § 276 ZPO anzuwenden, wonach die Beweise – abgesehen von der Beweisaufnahme durch einen beauftragten Richter und bestimmten, hier nicht weiter interessierenden Sonderfällen – im Laufe der Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen sind. Schon für die bisherige Rechtslage war der Hinweis auf die Möglichkeit einer schriftlichen Äußerung der Partei in § 37 Abs. 3 Z 10 MRG aF insofern missverständlich, als er – unrichtigerweise – auf eine Parteiäußerung als Beweismittel hätte bezogen werden können; und Gleiches würde ebenso für die künftige Rechtslage gelten. In dieser Hinsicht dient die ersatzlose Beseitigung der bisherigen Z 10 sohin der Rechtsklarheit und der Vermeidung von Missverständnissen.

Zu Z 9 (bisherige Z 11 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Bei der Frage der Vertretungsbefugnis sind mannigfache Interessen und Konstellationen zu berücksichtigen. Zum einen soll die bisherige Vertretungsbefugnis von Vereinsfunktionären nicht eingeschränkt werden, weil als solche nach den bisherigen Erfahrungen in der Regel nur tatsächlich

fachkundige Personen aufgetreten sind, die insgesamt einen positiven Beitrag für die wohnrechtliche Rechtspflege geleistet haben. Zum anderen nehmen am wohnrechtlichen Geschehen große Unternehmen und Körperschaften teil, bei denen es in den unteren beiden Instanzen nicht einzusehen wäre, warum sie sich hier nicht durch fachkundige Mitarbeiter (die weder satzungsmäßige Vertreter noch Rechtsanwälte oder Notare sind) vertreten lassen sollten; Gleiches gilt etwa für die Vertretung des Vermieters durch den von ihm bestellten Hausverwalter. Dies spricht dafür, von der relativen Anwaltpflicht, die § 6 Abs. 1 erster Halbsatz des neuen Außerstreitgesetzes für das Rekursverfahren vorsieht, im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren abzuweichen. Hingegen soll im Revisionsrekursverfahren entsprechend der Regelung in § 6 Abs. 1 zweiter Halbsatz des neuen Außerstreitgesetzes die absolute Vertretungspflicht gelten; freilich soll auch hier den Vereinsfunktionären die Vertretungsmöglichkeit erhalten bleiben; die in Lehre und Rechtsprechung unbestritten anerkannte Vertretungsbefugnis dieser Funktionäre (*Hurch in Schwimann*, ABGB² IV Rz 53 zu § 37 MRG; *Dirnbacher*, MRG 2002, 346 jeweils mwN aus der Rechtsprechung) wird nun explizit positiviert. Insgesamt führt dies zu einem zweigliedrigen Vertretungsmodell im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren: In erster und zweiter Instanz herrscht weder eine absolute noch eine relative Vertretungspflicht; diesbezüglich bleibt es somit bei der bisherigen Rechtslage. In dritter Instanz können freilich nur Rechtsanwälte, Notare und Vereinsfunktionäre vertreten.

Die Regelung über die Vertretungsbefugnis von Vereinsfunktionären wurde gegenüber der bisherigen Rechtslage nur insofern verändert, als für diese Funktionäre nun der Begriff „Interessenvertreter“ geschaffen wurde. Die Umschreibung dieses Begriffs entspricht aber – abgesehen von der Weglassung des juristisch unkorrekten Klammerausdrucks „Hausbesitzer“ sowie von vernachlässigbaren sprachlichen Änderungen – durchwegs der bisherigen Z 11 des § 37 Abs. 3 MRG, um diesbezüglich uneingeschränkt den bisherigen Meinungsstand übernehmen zu können und Diskussionen darüber, welcher Organisation nun eine solche Vertretungsmöglichkeit zukomme und welcher nicht, zu vermeiden. Durch den letzten Halbsatz der Z 9 (dessen Regelungsinhalt sich eigentlich bereits aus den ersten beiden Sätzen dieser Ziffer ergäbe) wird nochmals verdeutlicht, dass den Interessenvertretern Vertretungsbefugnis in allen Instanzen des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens zukommt und ihnen aus dieser Vertretungstätigkeit nicht der Vorwurf der Winkelschreiberei erwachsen kann.

Zu Z 10 (bisherige Z 12 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Der erste Satz der bisherigen Z 12 des § 37 Abs. 3 MRG ordnete an, dass der Entscheidung dann eine mündliche Verhandlung voranzugehen habe, wenn zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig sind. Dies ließ allerdings – zumindest dem Wortlaut nach – die Frage offen, ob bei Notwendigkeit einer Beweisaufnahme sämtliche Beweise in der mündlichen Verhandlung aufgenommen werden müssen oder ob es beispielsweise auch zulässig wäre, zunächst etwa einen Zeugen außerhalb der mündlichen Verhandlung und ohne Beiziehung der Parteien und Parteienvertreter zu vernehmen und sodann bei der mündlichen Verhandlung (bei der die übrigen Beweise aufgenommen werden) den Parteien die Ergebnisse dieser Einvernahme bloß zur Kenntnis zu bringen. Die erstgenannte Konzeption ließe sich als „Vollmündlichkeit“ des Verfahrens, die zweite als „Teilmündlichkeit“ bezeichnen. In den Diskussionen der beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten Arbeitsgruppe „Wohnrecht“, die zur Vorberatung des wohnrechtlichen Teils der Außerstreitverfahrensreform neuerlich einberufen wurde, ergab sich insgesamt ein deutliches Votum für das Prinzip der Vollmündlichkeit. Angesichts der zumindest potentiellen Bedeutung wohnrechtlicher Angelegenheiten für die davon Betroffenen schiene es auch nicht wünschenswert, in den darüber geführten Verfahren einen Teil der Beweise unter Ausschluss der Parteien aufzunehmen (vgl. dazu auch den neuen § 20 Abs. 1 erster Satz AußStrG). Aus diesen Gründen wird durch die neu formulierte Z 10 in Anlehnung an § 276 ZPO klargestellt, dass – von der Beweisaufnahme durch einen ersuchten oder beauftragten Richter abgesehen – sämtliche Beweise in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufgenommen sind. An dieser Stelle ist anzumerken, dass der neue § 35 AußStrG für die Beweisaufnahme durch einen ersuchten oder beauftragten Richter auf die Bestimmungen der Zivilprozessordnung verweist.

Ist eine Beweisaufnahme nicht erforderlich, so muss keine mündliche Verhandlung durchgeführt werden; insofern tritt keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage ein (vgl. *Hurch in Schwimann*, ABGB² IV Rz 58 zu § 37 MRG; *M. Mohr in Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 57 zu § 37 MRG).

Die im Begutachtungsverfahren geäußerte Befürchtung, dass Sachverständige künftig zu jeder mündlichen Verhandlung geladen werden müssten, ist unbegründet: Die Beiziehung eines Sachverständigen zur mündlichen Verhandlung ist nur erforderlich, wenn die Erörterung des zuvor schriftlich erstatteten Gutachtens beantragt wurde. Ansonsten reicht es – um dem Erfordernis der Z 10

Genüge zu tun – durchaus aus, das Gutachten in seinen wesentlichen Teilen in der mündlichen Verhandlung zu verlesen.

Ein Verweis auf die Bestimmungen der Zivilprozessordnung hinsichtlich der Protokolle ist in der neuen Z 10 entbehrlich, weil ein solcher Verweis bereits im neuen § 22 AußStrG zu finden ist. Entsprechendes gilt für einen solchen Verweis hinsichtlich der einzelnen Beweismittel; hiezu sei auf den neuen § 35 AußStrG hingewiesen. Der Ausschluss der Anwendbarkeit von § 183 Abs. 2 ZPO braucht hier ebenfalls nicht gesondert normiert zu werden, weil nach dem neuen § 31 Abs. 2 AußStrG sämtliche Beweise (also auch der Urkunden- und der Zeugenbeweis) auch dann aufgenommen werden können, wenn sich alle Parteien dagegen aussprechen. Schließlich ist auch ein Verweis auf die Vorschriften der Zivilprozessordnung über zugestandene Tatsachen (§§ 266, 267) nicht mehr vonnöten, weil der neue § 32 Abs. 1 AußStrG – wenngleich mit einer etwas anderen Regelungstechnik – eine in den praktischen Auswirkungen wohl gleichgelagerte Anordnung vorsieht.

Zu Z 11 (bisherige Z 13 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

§ 37 Abs. 3 Z 13 MRG aF enthielt drei Verweise auf Regelungen der ZPO, von denen zwei künftig entbehrlich sind, weil bereits die allgemeinen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes entsprechende Anordnungen enthalten. Dies gilt zum einen für den Verweis auf die §§ 146 bis 153 ZPO, zumal schon der neue § 21 AußStrG einen solchen Verweis enthält. Zum anderen sind im neuen § 28 AußStrG Regelungen über das Ruhen des Verfahrens vorgesehen, sodass sich hier ein Verweis auf die §§ 168 bis 170 ZPO erübrigt.

Anders verhält es sich mit dem Verweis der bisherigen Z 13 auf die Regelungen der Zivilprozessordnung über den Zwischenantrag auf Feststellung. Dafür bietet nämlich der Allgemeine Teil des neuen Außerstreitgesetzes weder einen korrespondierenden Verweis noch eine eigenständige Regelung. Nun hat das Rechtsinstitut des Zwischenfeststellungsantrags gerade im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren, bei dem es ja um oft jahre- und jahrzehntelange Dauerschuldverhältnisse geht, besondere Bedeutung, weshalb seine Anwendbarkeit in diesem Bereich auch künftig gewährleistet sein muss. Anstelle eines bloßen Verweises auf die §§ 236 und 259 Abs. 2 ZPO, wie ihn das bisherige Recht vorsah, wird in Z 11 eine eigene, an die Besonderheiten des außerstreitigen Verfahrens und insbesondere des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens adaptierte Regelung statuiert. Bei der Konzeption dieser Regelung wurde auch der wohnrechtliche Meinungsstand zur Zwischenfeststellung berücksichtigt (*Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 36 f zu § 37 MRG; *Hurch in Schwimann*, ABGB² IV Rz 59 zu § 37 MRG; *M. Mohr in Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 69 ff zu § 37 MRG jeweils mwN aus der Rechtsprechung).

Zu Z 12 (bisherige Z 14 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Die bisherige Z 14 enthielt eine wohnrechtliche Sonderregelung über die Unterbrechung des Verfahrens und über die Verbindung von Verfahren. Was die Unterbrechung anlangt, sehen die neuen §§ 25 ff AußStrG dazu nun ohnedies umfangreiche Regelungen vor, die größtenteils auch für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren sachgerecht sind. Dies gilt allerdings nicht für die von Gesetzes wegen eintretende Verfahrensunterbrechung in den Fällen des § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG, also etwa bei Tod einer Partei, Verlust der Prozessfähigkeit oder Eröffnung des Konkurses über das Vermögen einer Partei. Zu bedenken ist nämlich, dass im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht selten eine Vielzahl von Personen Parteistellung hat. Wenn beispielsweise in einer großen Wohnanlage Hunderten von Mietern in einem solchen Verfahren Parteistellung zukommt und das Verfahren immer dann unterbrochen wird, wenn einer der Mieter stirbt, könnte sich daraus eine gravierende Erschwerung der Verfahrensführung ergeben. Um dies zu vermeiden, wird bei diesen Unterbrechungsgründen in Anknüpfung an eine bereits im bisherigen Recht vorhandene Regelung, die ebenfalls auf die Erfordernisse eines Massenverfahrens Bedacht nimmt, nämlich die Regelung über die Zustellung durch Anschlag in Z 3 und 4, differenziert: Die Unterbrechungswirkung der in § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG angeführten Ereignisse tritt nur ein, wenn diese eine Partei betreffen, der selbst nach den Regelungen in Z 4 und 5 nicht durch Anschlag zugestellt werden darf, sondern der auch danach zwingend individuell zugestellt werden muss. Diese Differenzierung entstammt einem Vorschlag, der im Rahmen der Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ erstattet wurde. Es scheint auch sachgerecht, in diesen Fällen die gesetzlichen Voraussetzungen einer Verfahrensunterbrechung mit jenen über die obligatorische individuelle Zustellung zu verknüpfen.

Der Ministerialentwurf hatte im zweiten Satz der Z 12 noch einen Ausschluss der Anwendbarkeit des neuen § 29 AußStrG über das Innehalten mit dem Verfahren enthalten. Mit dieser Regelung des neuen Außerstreitverfahrensgesetzes soll ein temporärer verfahrensrechtlicher Stillstand dann ermöglicht

werden, wenn eine einvernehmliche Regelung zwischen den Parteien, insbesondere mit Unterstützung einer dafür geeigneten Einrichtung wie beispielsweise eines Mediators, zu erwarten ist. Im Ministerialentwurf eines Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetzes war die Übernahme dieser Möglichkeit in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren mit der Begründung verneint worden, dass in diesem Bereich Mediation nur in sehr vereinzelt Fällen vorkomme. Mit diesen Ausführungen war die Absicht verbunden, allfällige Proponenten und Befürworter einer „Wohnrechtsmediation“ zu Stellungnahmen zu diesem Themenkreis zu veranlassen, um solcherart ein Bild darüber zu gewinnen, ob die beteiligten Verkehrskreise einen Bedarf an Mediation auch im Wohnrecht sehen. Diese „Provokation“ war erfolgreich: Im Begutachtungsverfahren wurden zahlreiche Stellungnahmen erstattet, die sich für die Förderung der Mediation auch und gerade im Bereich des Wohnrechts aussprachen. Daher wurde der zweite Satz der Z 12 in der Fassung des Ministerialentwurfs nun gestrichen. § 29 AußStrG soll also auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gelten. Darüber hinaus beabsichtigt das Bundesministerium für Justiz, noch in diesem Jahr eine Gesprächsrunde zur Erörterung sinnvoller Anwendungsfelder der Mediation im Wohnrecht und der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen einzuberufen, um auch hier eine Erweiterung des Angebots an Konfliktlösungsmodellen zu fördern.

Eine ausdrückliche Regelung über die Verbindung von Verfahren enthalten die allgemeinen Bestimmungen des neuen Außerstreitgesetzes nicht. Um jeden Zweifel über die Zulässigkeit einer solchen Verfahrensverbindung auszuschließen, wird die bisherige Anordnung in § 37 Abs. 3 Z 14 MRG aF über die Verfahrensverbindung in erweiterter Form in das neue Recht übernommen.

Zu Z 13 (bisherige Z 15 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Der erste Satz der neuen Z 13 ist mit der bisherigen Z 15 identisch. Als Ergebnis der Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wird im zweiten Satz die Anwendbarkeit des neuen § 44 AußStrG über die vorläufige Zuerkennung von Verbindlichkeit oder Vollstreckbarkeit ausgeschlossen, zumal diese Regelung für die im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu behandelnden Angelegenheiten einhellig nicht als passend angesehen wurde. Notwendige Provisorialmaßnahmen können ohnedies in Gestalt von einstweiligen Verfügungen gesetzt werden (siehe die neue Z 20 des § 37 Abs. 3 MRG).

Zu Z 14:

1. Anders als nach bisherigem Recht (§ 37 Abs. 3 Z 16 MRG aF) gelten für Rekurse nicht mehr die diesbezüglichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung, sondern die §§ 45 ff des neuen Außerstreitgesetzes. Inhaltlich ergeben sich daraus freilich nur verhältnismäßig geringfügige Änderungen, weil sich die den Rekurs betreffenden Bestimmungen des neuen Außerstreitrechts weitgehend an den korrespondierenden Regelungen der Zivilprozessordnung orientieren. In zwei Punkten gibt es allerdings einen gravierenden Unterschied:

a) Während im Bereich der Zivilprozessordnung für den Rekurs das Neuerungsverbot gilt (vgl. die Judikaturnachweise bei *Stohanzl*, ZPO¹⁵ E 14 zu § 526), sieht der neue § 49 AußStrG vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen auf neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel Bedacht zu nehmen ist. Eine solche Neuerungs Zulässigkeit wäre nun aber für die Gegebenheiten im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht adäquat und wird daher in Z 14 – außer zur Dartuung oder Widerlegung der Rekursgründe (vgl. § 482 Abs. 2 ZPO) - ausgeschlossen.

b) Auch die Regelung des neuen § 46 Abs. 3 AußStrG über die Möglichkeit einer Beschlussanfechtung auch nach Ablauf der Rekursfrist hat in der Zivilprozessordnung keine Entsprechung. Diese Regelung wäre im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren angesichts der Eigenart der darin zu behandelnden Gegenstände und wegen der häufigen Vielzahl von Verfahrensparteien nicht adäquat und wird daher in Z 14 ebenfalls für unanwendbar erklärt.

2. Die dem § 488 Abs. 4 ZPO nachgebildete Regelung des neuen § 52 Abs. 2 AußStrG über die „Umwürdigung“ der Beweisergebnisse ist auch für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren sinnvoll. Die im letzten Halbsatz des neuen § 52 Abs. 2 AußStrG vorgesehene Möglichkeit einer Beweiswiederholung nur durch einen beauftragten Richter des Rekursgerichts scheint jedoch für die Gegenstände des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens nicht adäquat; ihre Anwendbarkeit wird daher in Z 14 ausgeschlossen. Die dadurch für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren geschaffene Rechtslage stimmt mit jener nach der Zivilprozessordnung überein.

Zu Z 15 (frühere Z 17 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Viele der bisherigen Sonderregelungen für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss sind durch die Bestimmungen des neuen Außerstreitgesetzes über den Rekurs im Allgemeinen, über den Rekurs gegen einen Beschluss, mit dem über die Sache entschieden worden ist (§ 48 AußStrG), im Besonderen und über das Verfahren vor dem Rekursgericht (§§ 52 ff. AußStrG) entbehrlich geworden. Nur wenige von den allgemeinen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes abweichende Anordnungen sind noch erforderlich. Angesichts der Komplexität mancher Gegenstände des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens muss den Parteien bei Anfechtung eines Sachbeschlusses (nicht bei Anfechtung einer Kostenentscheidung) weiterhin eine vierwöchige Frist zur Erstattung von Rekurs und Rekursbeantwortung eingeräumt werden.

Grundsätzlich beibehalten wird auch die Regelung des bisherigen Rechts über die erleichterte Zustellung des Rekurses (gegen einen Sachbeschluss) durch Anschlag; überdies wird sie auf sämtliche Rekurse ausgedehnt. Entsprechend einer Anregung des Obersten Gerichtshofs im Begutachtungsverfahren wurde aber der in der bisherigen Z 17 lit. c und auch noch im Ministerialentwurf enthaltene Nebensatz gestrichen, wonach sich der Anschlag auf die Bekanntgabe der Rekuserhebung beschränken könne. Künftig wird die Zustellung des Rekurses durch Anschlag – zur ausreichenden Wahrung des rechtlichen Gehörs der Parteien - auch den Inhalt der Rekurschrift umfassen müssen. Wie sich in den nachfolgenden Erörterungen der Frage im Arbeitskreis „Wohnrecht“ gezeigt hat, entspricht der Anschlag auch einer Ausfertigung der Rekurschrift ohnehin auch heute schon gängiger Praxis.

Dass ein Rekurs aufschiebende Wirkung hat, ergibt sich nach neuer Rechtslage bereits aus dem neuen § 43 Abs. 1 AußStrG.

Zu Z 16 (frühere Z 18 und 18a des § 37 Abs. 3 MRG aF):

1. Anders als nach bisherigem Recht (§ 37 Abs. 3 Z 16, 18 und 18a MRG aF) gelten für Revisionsrekurse nicht mehr die diesbezüglichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung mit wohnrechtlichen Einschränkungen und Sonderregelungen, sondern die §§ 62 ff des neuen Außerstreitgesetzes. Dies bringt vor allem für den Fragenkreis um die Zulässigkeit des Revisionsrekurses eine grundlegende Systemumstellung mit sich. Ausgangspunkt wohnrechtlicher Sondernormen in diesem Bereich sind eben nicht mehr die Zugangsmodelle der Zivilprozessordnung, sondern das diesbezügliche Regelungssystem im Allgemeinen Teil des Außerstreitgesetzes. Dieses unterscheidet zunächst zwischen rein vermögensrechtlichen und anderen Angelegenheiten (§ 62 Abs. 3 und 4 AußStrG). Die hier zu behandelnden Angelegenheiten nach § 37 Abs. 1 MRG sind durchwegs rein vermögensrechtlicher Natur, geht es bei ihnen doch immer um Ansprüche aus oder im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit einem Bestandvertrag. Um aber keinerlei Zweifel über diese Natur der in § 37 Abs. 1 MRG angeführten Entscheidungsgegenstände aufkommen zu lassen, wird dies im ersten Satz der Z 16 ausdrücklich normiert.

2. a) Das bisherige Recht traf innerhalb der in § 37 Abs. 1 MRG aufgezählten Agenden eine Unterscheidung zwischen solchen Angelegenheiten, in denen der Weg zum Obersten Gerichtshof vom Überschreiten einer Wertgrenze von 10 000 Euro abhängig war, und anderen Angelegenheiten, in denen jedenfalls zumindest ein außerordentlicher Revisionsrekurs zulässig war. Zur letztgenannten Gruppe gehörten die Anerkennung als Hauptmieter, die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, die Durchsetzung der Anbotspflicht nach § 5 Abs. 2 MRG, die Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung nach § 7 MRG, der Wohnungstausch, die Aufteilung der Gesamtkosten und die Erhöhung der Hauptmietzinse; in diesen Angelegenheiten war eine Anrufung des Obersten Gerichtshofs immer möglich, und zwar entweder in Gestalt des ordentlichen Revisionsrekurses (wenn das Rekursgericht diesen für zulässig erklärt hat) oder des außerordentlichen Revisionsrekurses (wenn das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs nicht für zulässig erklärt hat). In allen anderen Angelegenheiten galt das soeben dargestellte Zugangsmodell – nämlich ordentlicher oder außerordentlicher Revisionsrekurs je nach Ausspruch des Rekursgerichts – nur, wenn der Entscheidungsgegenstand die Wertgrenze von 10 000 Euro überstieg. Überschritt hingegen der Wert des Entscheidungsgegenstandes diesen Betrag nicht, so war der Revisionsrekurs jedenfalls unzulässig, wenn das Rekursgericht nicht die Zulässigkeit ausgesprochen hatte, wobei im Fall der Verneinung der Zulässigkeit des Revisionsrekurses durch das Rekursgericht noch eine so genannte „Zulassungsvorstellung“ an das Rekursgericht mit dem Ziel der Abänderung dieses Unzulässigkeitsausspruchs möglich war (vgl. *M. Mohr in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht Rz 129 zu § 37 MRG*).

Diese Unterscheidung des bisherigen Rechts zwischen Angelegenheiten mit wertabhängiger Anrufbarkeit des Obersten Gerichtshofs und solchen mit demgegenüber begünstigter Anrufbarkeit wird in das neue Recht nicht übernommen. Dafür sprechen mehrere Gründe: Zum einen war schon die Grenzziehung zwischen diesen beiden Gruppen fragwürdig. Es war nämlich nicht erkennbar, welche Kriterien dafür maßgebend sein sollten. Die höhere Bedeutung der solcherart begünstigten Angelegenheiten konnte es nicht sein, zumal etwa dem Wohnungstausch oder der Durchsetzung der Anbotspflicht keine höhere Wichtigkeit beigemessen werden kann als etwa der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses oder dessen Erhöhung gemäß § 12a MRG oder die Rückzahlung verbotener Leistungen und Entgelte. Zum anderen spricht auch der Aspekt der möglichst weitgehenden Rechtsvereinheitlichung und – vereinfachung dafür, diese Unterscheidung aufzugeben, sofern nicht zwingende Gründe diese Differenzierung unumgänglich machen; solche zwingenden Gründe liegen aber nicht vor. Und schließlich kann gesagt werden, dass sich das Regelungsmodell der Zulassungsvorstellung in der Praxis durchaus bewährt und zu keiner merklichen Verengung des Rechtsschutzes geführt hat, weshalb nichts dagegen spricht, dieses Modell für das gesamte wohnrechtliche Außerstreitverfahren unterhalb einer bestimmten Wertgrenze vorzusehen. Die Rezeption dieses Regelungsmodells geschieht – für rein vermögensrechtliche Angelegenheiten, zu denen ja auch jene des § 37 Abs. 1 MRG zählen (siehe oben) – allgemein durch die Regelungen des neuen § 62 Abs. 3 und 5 und des neuen § 63 AußStrG, auf die somit hier in Z 16 lediglich zu verweisen ist.

b) § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 des neuen Außerstreitgesetzes sehen als Trennlinie zwischen den beiden Zugangswegen zum Obersten Gerichtshof – nämlich ordentlicher/außerordentlicher Revisionsrekurs einerseits und ordentlicher Revisionsrekurs/Zulassungsvorstellung andererseits – eine Wertgrenze von 20 000 Euro vor. Der bisherige § 37 Abs. 3 Z 18a MRG enthielt hingegen – für die nicht im obigen Sinn begünstigten Angelegenheiten – eine Wertgrenze von 10 000 Euro. Eine Vereinheitlichung mit dem Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes würde also eine Verdoppelung der Wertgrenze mit sich bringen; davon wird im Hinblick auf den spezifischen sozialpolitischen Auftrag des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens abgesehen; die bisherige Wertgrenze wird deshalb unverändert ins neue Recht übernommen.

3. Abweichend von den jeweiligen Regelungen im Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes wird für die Erstattung eines Revisionsrekurses oder einer Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss des Rekursgerichts oder für die Erstattung eines Revisionsrekurses gegen einen Aufhebungsbeschluss im Sinn des § 64 AußStrG sowie jeweils für die Erstattung einer Revisionsrekursbeantwortung dagegen eine vierwöchige Frist eingeräumt; zu den Gründen hiefür sei auf die Ausführungen zu Z 15 verwiesen. Die Bestimmung des neuen § 65 Abs. 3 Z 5 AußStrG (für den Revisionsrekurs, auf die der neue § 68 Abs. 1 letzter Halbsatz AußStrG auch für die Revisionsrekursbeantwortung verweist) über das Erfordernis der Unterschrift eines Rechtsanwalts oder Notars ist der Vertretungsregelung für die dritte Instanz in Z 9 anzupassen.

4. In der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurden einige weitere Fragen zur Zulässigkeit des Rekurses gegen Beschlüsse des Rekursgerichts und zum Umfang der Entscheidungsbefugnis des Obersten Gerichtshofs diskutiert. Dabei wurde es jedoch schließlich für sinnvoll gehalten, diese Fragen nicht im spezifischen Kontext des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens zu regeln, sondern im Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes – entweder im Gesetzestext oder in den Erläuterungen – zu behandeln. Dies ist nun auch geschehen: In den Allgemeinen Teil wurde eine dem § 519 Abs. 2 letzter Satz ZPO entsprechende Bestimmung aufgenommen, durch die dem Obersten Gerichtshof ausdrücklich die Befugnis zur Sachentscheidung auch auf Grund der Bekämpfung bloß eines Aufhebungsbeschlusses im Sinn des § 64 AußStrG eingeräumt wird (§ 70 Abs. 2 AußStrG). Die Frage der Zulässigkeit des Rekurses gegen solche Entscheidungen des Rekursgerichts, in denen dieses funktionell als erste Instanz entscheidet, wurde angesichts des gesicherten Meinungsstandes hiezu in Lehre und Rechtsprechung keiner ausdrücklichen Regelung im Gesetzestext unterzogen (siehe die Erläuterungen zu § 45 AußStrG). Eine dem § 528 Abs. 2 Z 2 ZPO entsprechende Regelung wurde für das Außerstreitverfahren für entbehrlich gehalten.

Zu 17 (bisherige Z 19 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

1. Hiezu sei zunächst auf die Ausführungen in Punkt D des Allgemeinen Teils verwiesen.

2. Für die Regelung über den Kostenersatz im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ergibt sich im neuen § 78 AußStrG eine neue Grundlage. Dieser statuiert einen Kostenersatz grundsätzlich nach dem Erfolgsprinzip, jedoch mit der Möglichkeit zur Abweichung hievon nach Billigkeit. Das bisherige Außerstreitverfahrensrecht hatte hingegen in seinem Allgemeinen Teil keine Kostenersatzregelung gekannt. Der bisherige § 37 Abs. 3 Z 19 MRG wiederum hatte zwischen Zweiparteien- bzw. Zweigruppenverfahren einerseits und sonstigen Mehrparteienverfahren andererseits unterschieden und für

den erstgenannten Bereich einen Kostenersatz nach dem Erfolgsprinzip, für den zweitgenannten Bereich aber einen Kostenersatz nach Billigkeit vorgesehen; der Ersatz der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung konnte generell nur im Fall mutwilliger Antragstellung des Gegners von diesem verlangt werden.

Angesichts der durch den neuen § 78 AußStrG veränderten Situation soll der bisherige Ausschluss des Ersatzes von Vertretungskosten (ausgenommen bei Mutwillen, der jedoch in der Praxis nur in äußerst seltenen Fällen bejaht wird) aus den schon in Punkt D des Allgemeinen Teils dargestellten Gründen aufgegeben werden. In diesem Zusammenhang ist ja auch zu bedenken, dass die bisherige Regelung häufig auch zum Nachteil von Mietern ausschlug, weil ja auch anwaltlich vertretene Mieter, die gegen den Vermieter obsiegten, trotz dieses Verfahrenserfolgs keinen Anspruch auf Ersatz der Vertretungskosten gegen den Vermieter hatten und deshalb ihren Rechtsanwalt aus eigenen Mitteln bezahlen mussten. Die Einführung einer Kostenersatzregelung auch hinsichtlich der Vertretungskosten wirkt also gleichermaßen für die Mieter wie für die Vermieter.

3. a) Das primär am Erfolgsprinzip orientierte Regelungskonzept des neuen § 78 AußStrG wird aber für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren nicht übernommen. Hier soll nämlich das Kostenrisiko gegenüber dem Zivilprozess aus sozialpolitischen Erwägungen abgemildert werden, um zu vermeiden, dass der Geltendmachung von - möglicherweise durchaus berechtigten - Ansprüchen eine allzu hohe Kostenschranke entgegensteht. Deshalb soll generell nicht das strikte Erfolgsprinzip der Zivilprozessordnung und auch nicht der durch Billigkeit abzumildernde Erfolgsgrundsatz nach § 78 AußStrG zum Tragen kommen. Vielmehr soll sich der allfällige Ersatz der Verfahrenskosten (einschließlich der Vertretungskosten) nach Billigkeit richten, wofür u.a. die schon bisher in § 37 Abs. 3 Z 19 dritter Satz MRG aF genannten Kriterien zu berücksichtigen sind. An dieser Stelle ist – um Wiederholungen zu vermeiden - zur Frage der konkreten Ausgestaltung der Kostenersatzregelung – neuerlich – auf Punkt D des Allgemeinen Teils zu verweisen.

b) Bei der Billigkeitsentscheidung ist – wie in Z 17 ausdrücklich angeordnet wird - zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Das letztgenannte Kriterium wurde in die demonstrative Aufzählung wichtiger Leitlinien für die Billigkeitsentscheidung ausdrücklich aufgenommen, um den im Begutachtungsverfahren geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen, dass einer Partei exorbitante finanzielle Lasten entstehen könnten, wenn sie zum Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern (wie sie ja im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ohne weiteres auftreten können) verpflichtet würde, die sich – unter Umständen sogar unnötigerweise - nicht durch einen gemeinsamen, sondern jeweils durch einen eigenen Rechtsanwalt oder Notar vertreten ließen. Wie schon erwähnt, werden die möglichen Billigkeitskriterien in Z 17 nicht abschließend aufgelistet; es können durchaus noch weitere Aspekte in die Billigkeitsentscheidung einfließen. So wird es etwa im Rahmen dieser Billigkeitsentscheidung auch entsprechend zu berücksichtigen sein, wenn eine Partei ein Verfahren grundlos von der Schlichtungsstelle abgezogen hat oder sich mit einer wohlbegründeten Entscheidung der Schlichtungsstelle aus sachlich kaum vertretbaren Gründen nicht zufrieden gegeben hat.

4. a) Im Hinblick auf die Erhöhung der Bemessungsgrundlagen und Deckelungsbeträge für den Kostenersatzanspruch bei Vertretung durch berufsmäßige Parteienvertreter in § 10 Z 3 RATG (siehe die Ausführungen dort) wurde korrespondierend gegenüber dem Ministerialentwurf auch eine Anhebung der in Z 17 zweiter Satz normierten Pauschalbeträge für den Vertretungskostenersatz bei Vertretung durch einen Interessenvertreter vorgenommen. Diese Pauschalbeträge sind nun wieder stärker den Beträgen nach der Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 8/2003, angenähert.

b) Diese Pauschalbeträge sind nur bei vollem Kostenersatz zuzusprechen, nicht aber dann, wenn – etwa wegen des nur partiellen Verfahrenserfolgs – nur ein Teilzuspruch der Kosten erfolgt. Letzterenfalls ist nur der entsprechende prozentuelle Teil dieser Pauschalbeträge als Kostenersatz zuzuerkennen.

c) Da bei einer Mehrheit von Verfahrensbeteiligten auf einer Seite der durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter Vertretene entgegen der noch im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Regelung (siehe die Ausführungen in Punkt 3 zu § 10 RATG) auch in wohnrechtlichen Außerstreitverfahren Anspruch auf einen Streitgenossenzuschlag nach § 15 RATG hat, wird in Z 17 letzter Satz nun auch für den Fall der Vertretung mehrerer Parteien durch ein und denselben Interessenvertreter eine entsprechende Erhöhung ihres pauschalierten Vertretungskostenersatzanspruchs vorgesehen. Wenn beispielsweise ein Funktionär eines Mietervereins im Sinn von Z 9 dritter Satz vier Mieter vertritt, beträgt bei ganzlichem Kostenanspruch an diese Mieter ihr gemeinschaftlicher Vertretungskostenersatzanspruch für die erste Instanz 480 Euro; dieser Betrag steht ihnen – selbstverständlich – nur einmal und nicht etwa vier Mal zu. Anders als nach § 15 RATG kommt diese Erhöhung aber nur bei einer Mehrzahl von durch einen

Interessenvertreter vertretenen Personen zum Tragen, nicht auch bei einer Personenmehrheit auf der Gegenseite oder sonstigen Verfahrensbeteiligten.

Zur bisherigen Z 20 des § 37 Abs. 3 MRG aF:

Eine Regelung über die Unzulässigkeit der Verweisung auf den Rechtsweg im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ist künftig entbehrlich, weil das neue Außerstreitgesetz eine dem bisherigen § 2 Abs. 2 Z 1 und 7 AußStrG entsprechende Regelung nicht enthält.

Zu Z 18 (bisherige Z 20a des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Die neue Z 18 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Z 20a. Zu Letzterer vertraten *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Anm. 66 zu § 37 MRG und *M. Mohr* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 104 zu § 37 MRG die Auffassung, dass die Rechtskrafterstreckung auch für solche Hauptmieter gelte, die vom Verfahren zwar zu verständigen waren, tatsächlich aber nicht verständigt wurden. Der Ministerialentwurf folgte dieser Ansicht im Hinblick auf die Anknüpfung bloß an antragsstattgebende Entscheidungen und sah eine Rechtskrafterstreckung auf alle Hauptmieter vor, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 „zuzustellen war“. Dazu wurde in den Erläuterungen ausgeführt, dass sich diese Regelung wegen ihrer Geltung nur für stattgebende Entscheidungen nicht nachteilig auf einen Hauptmieter auswirken könne und es daher gerechtfertigt sei, auch die tatsächlich nicht beigezogenen Hauptmieter in die Erstreckungswirkung einzubeziehen. Dagegen wandte der Oberste Gerichtshof im Begutachtungsverfahren jedoch zu Recht ein, es treffe nicht zu, dass sich eine antragsstattgebende Entscheidung nicht nachteilig auf einen anderen Hauptmieter auswirken könne. Zwischen mehreren Hauptmietern könnten nämlich durchaus Interessenkonflikte bestehen – z.B. könne der von einem Hauptmieter angestrebte Verteilungsschlüssel für einen anderen nachteilig sein. Einem solchen gegenüber könne aber ohne Einräumung rechtlichen Gehörs niemals Bindungswirkung bestehen. Auf Grund dieser zutreffenden Hinweise wurde die im Ministerialentwurf vorgesehene Änderung gegenüber der bisherigen Z 20a wieder zurückgenommen. Die Erstreckung der Rechtskraft setzt also voraus, dass dem jeweiligen Hauptmieter der verfahrenseinleitende Antrag tatsächlich nach Z 2 „zugestellt wurde“ (was gemäß Z 4 freilich auch durch Anschlag erfolgen kann).

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei erwähnt, dass die Frage, welchen Hauptmietern in diesen Verfahren der Antrag zuzustellen ist, nur in § 37 Abs. 3 Z 2 MRG nF (entspricht § 37 Abs. 3 Z 2 MRG aF) geregelt ist; die Z 4 nF (entspricht der Z 4 aF) bezieht sich ja nur auf die Art der Zustellung. Daher erübrigt sich hier auch eine Bezugnahme auf Z 4 (in der bisherigen Z 20a wurde noch auf die Z 4 aF Bezug genommen).

Zu Z 19:

Eine der bisherigen Z 21 des § 37 Abs. 3 MRG aF entsprechende Regelung ist entbehrlich. Dass die rechtskräftigen Entscheidungen im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung bilden, ergibt sich nicht nur aus § 1 Z 6 EO, sondern nun auch aus dem neuen § 80 AußStrG.

Anders als das alte Außerstreitgesetz sieht der Allgemeine Teil des neuen Außerstreitgesetzes keine spezifisch „außerstreitige“ Vollstreckung mehr vor, sondern bestimmt, dass mangels anderer Anordnungen die Exekution nach der Exekutionsordnung stattfindet. Damit ist aber den Erfordernissen des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens bereits Genüge getan, sodass sich dafür eine Sonderregelung erübrigt.

Anderes gilt jedoch für den neuen § 79 AußStrG über verfahrensinterne Zwangsmittel. Diese Bestimmung ist für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren nicht passend; ihre Anwendung wird daher in der neuen Z 19 des § 37 Abs. 3 MRG nF ausgeschlossen.

Zu Z 20 (bisherige Z 22 des § 37 Abs. 3 MRG aF):

Diese Regelung entspricht mit einer geringfügigen Formulierungsänderung dem bisherigen Recht.

2. Zu Z 2 (§ 39 MRG)

Zu lit. a (§ 39 Abs. 3 MRG):

Die im zweiten Satz des § 39 Abs. 3 MRG enthaltene Regelung über die im Schlichtungsstellenverfahren anzuwendenden Verfahrensbestimmungen muss an die Neuerungen im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren adaptiert werden. Dies kann freilich sein Bewenden nicht bloß mit einer Anpassung an die veränderte Ziffernfolge in § 37 Abs. 3 MRG haben. Es bedarf dazu vielmehr auch – will man den verfahrensrechtlichen Status quo bei den Schlichtungsstellen im Wesentlichen beibehalten – einer zusätzlichen Rezeption von Bestimmungen des Allgemeinen Teils des neuen Außerstreitverfahrensrechts. Bisher wurde nämlich in einigen Ziffern des § 37 Abs. 3 MRG, die gemäß § 39 Abs. 3 MRG im Schlichtungsstellenverfahren anzuwenden waren, auf Regelungen der Zivilprozessordnung verwiesen (hier sind vor allem die Verweise in § 37 Abs. 3 Z 12 und 13 MRG aF zu nennen). Nach neuer Rechtslage treten an die Stelle dieser Verweise auf die ZPO eigenständige Regelungen im Allgemeinen Teil des AußStrG, so etwa über die Unterbrechung und das Ruhen des Verfahrens oder über das Beweisverfahren. Auch diese nun genuin außerstreitverfahrensrechtlichen Regelungen sind im Schlichtungsstellenverfahren – weiterhin (wie schon bisher kraft der Verweise auf die ZPO) – anwendbar. Rezipiert wird auch die – auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende – Regelung des neuen § 17 AußStrG über Säumnisfolgen.

Hinzuweisen ist darauf, dass ein Ersatz von Vertretungskosten im Verfahren vor der Schlichtungsstelle weiterhin nicht vorgesehen ist, zumal § 39 Abs. 3 MRG weder § 37 Abs. 3 Z 17 MRG noch § 78 AußStrG rezipiert. Dies schließt es auch aus, dass eine Partei die ihr im Schlichtungsstellenverfahren erwachsenen Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung später im gerichtlichen Verfahren gleichsam als „vorprozessuale Kosten“ geltend macht; solches ist bewusst nicht vorgesehen, weil der Vertretungskostenersatz strikt auf das gerichtliche Verfahren beschränkt sein soll. Für das Schlichtungsstellenverfahren ist grundsätzlich – von den durch § 39 Abs. 3 zweiter Satz MRG übernommenen Regelungen für das gerichtliche Außerstreitverfahren abgesehen – das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 anzuwenden. Für dieses gilt nach seinem § 74 Abs. 1 der Grundsatz, dass jeder Beteiligte die ihm im Verfahren erwachsenden Kosten selbst zu bestreiten hat. Hinsichtlich eines allfälligen Kostenersatzes verweist § 74 Abs. 2 AVG auf die „Verwaltungsvorschriften“, worunter im gegebenen Kontext § 39 MRG zu verstehen ist, der eben einen Kostenersatz nicht vorsieht. Auf Grund dieser abschließenden gesetzlichen Regelung ist für eine Anwendung des Rechtsinstituts der „vorprozessualen Kosten“ auf allfällige Vertretungskosten im Schlichtungsstellenverfahren kein Raum.

Zu lit. b (§ 39 Abs. 5 MRG):

Die hier vorgenommene Ergänzung des § 39 Abs. 5 MRG dient nur der Klarstellung darüber, dass sich die Gebührenbefreiung auch auf Rechtskraftbestätigungen der Gemeinde und auf Bescheinigungen nach § 40 Abs. 3 MRG erstreckt.

3. Zu Z 2a (§ 41 MRG)

1. Mit der kompletten Neufassung des § 41 MRG werden zwei Änderungen bewirkt, nämlich einerseits die Aufhebung der bisherigen Anordnung über die Unterbrechung eines Rechtsstreits bei Anhängigkeit eines präjudiziellen Verfahrens nach § 37 MRG und andererseits die Neuregelung über die Bedeutung der Uneinbringlichkeit eines einstweiligen Mietzinses nach § 382f der Exekutionsordnung für die Frage der Fortsetzung eines nach § 190 Abs. 1 ZPO unterbrochenen Kündigungs- oder Räumungsstreits.

2. Infolge der Beseitigung des bisherigen Regelungsinhalts des § 41 MRG gilt für die Unterbrechung eines zivilgerichtlichen Verfahrens wegen eines dafür präjudiziellen mietrechtlichen Außerstreitverfahrens nach § 37 MRG nur noch die allgemeine Bestimmung des § 190 Abs. 1 ZPO. Die Prozessunterbrechung ist also nicht mehr zwingend angeordnet, sondern liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts.

3. a) Der neue § 41 MRG knüpft daran an, dass erstens ein Zivilprozess über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB vom Gericht gemäß § 190 Abs. 1 ZPO oder § 41 MRG aF unterbrochen und zweitens dem Mieter die Zahlung eines einstweiligen Mietzinses nach § 382f der Exekutionsordnung auferlegt wurde. Wenn nun der Mieter den einstweiligen Mietzins nicht bezahlt und der Vermieter zur Hereinbringung desselben Exekution führt, diese Exekution aber – in der Regel wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters – ergebnislos bleibt, soll dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden, die Fortsetzung des unterbrochenen Kündigungs-

oder Räumungsverfahrens zu erwirken. Der Vermieter kann dann nämlich die Aufhebung der Unterbrechung trotz fortdauernder Anhängigkeit des präjudiziellen Außerstreitverfahrens beantragen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter zur Hereinbringung des einstweiligen Mietzinses Fahrnis- und Gehaltsexekution geführt hat, dadurch aber innerhalb angemessener Frist keine oder nur unvollständige Befriedigung seiner titulierten Forderung hinsichtlich des einstweiligen Mietzinses erlangt hat, wobei auch die Möglichkeit des Vermieters zu berücksichtigen ist, diese Forderung etwa aus einer ihm übergebenen Kautions zu befriedigen (solange also der einstweilige Mietzins aus der vom Mieter gestellten Kautions oder ergänzend auch aus einem Teilerfolg aus der Exekutionsführung abgedeckt ist, liegt kein Fall des § 41 MRG vor). Sind diese Voraussetzungen gegeben, so hat das Gericht in der Regel dem Antrag des Vermieters Folge zu geben, also die Anordnung der Unterbrechung des Verfahrens wieder aufzuheben und das Verfahren fortzusetzen (§ 41 erster Satz MRG). In diesem Fall hat das Prozessgericht die Frage des Bestehens eines Mietzinsrückstandes – bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 zweiter Satz MRG auch in Gestalt einer Beschlussfassung nach dieser Gesetzesstelle (oder allenfalls auch in Gestalt eines Teilerfolgs) – aus Eigenem zu lösen. Auf den Fortgang des Außerstreitverfahrens hat dies keine Wirkung.

Hintergrund dieser Neuregelung ist die Überlegung, dass es einem Vermieter, der nach erfolgreichem Abschluss des Provisorialverfahrens gemäß § 382f der Exekutionsordnung von seinem Mieter nicht einmal den – verhältnismäßig niedrigen – einstweiligen Mietzins hereinbringen kann, also offensichtlich mit einem zahlungsunfähigen Mieter konfrontiert ist, nicht zugemutet werden soll, unter Umständen sehr lange Zeit bis zur rechtskräftigen Beendigung eines außerstreitigen Mietzinsüberprüfungsverfahrens zuwarten zu müssen, um dann erst das Kündigungs- oder Räumungsverfahren gegen den Mieter fortsetzen zu können – und das all diese Zeit hindurch ohne Gegenleistung des Mieters für den Gebrauch der Mietsache!

b) Ausnahmsweise kann das Gericht in der oben zu Punkt a) dargestellten Konstellation von der Fortsetzung des Verfahrens absehen. Diese Ausnahmeregelung findet sich in § 41 zweiter Satz MRG. Sie kommt dann zum Tragen, wenn sich in einer Gesamtbetrachtung der jeweiligen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles auch unter Miteinbeziehung der Zahlungsunfähigkeit des Mieters (die für sich ja schon ein gewisses Indiz dafür ist, dass der Mieter seine Einwendungen nur erhoben hat, um den Verlust des Mietobjekts möglichst lange hinauszuschieben) keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Mieter die Existenz eines Mietzinsrückstandes bloß in Verschleppungsabsicht bestritten hat. Diesfalls kann der auf die Verfahrensfortsetzung gerichtete Antrag des Vermieters abgewiesen werden; der Rechtsstreit ist dann nach rechtskräftiger Erledigung des Außerstreitverfahrens gemäß § 190 Abs. 3 ZPO „aufzunehmen“.

4. § 41 MRG ist eine mietrechtliche Sondernorm zu § 192 ZPO. Für die Anfechtung einer solchen Verfügung gilt § 192 Abs. 2 ZPO. Demnach ist gegen die Aufhebung der Unterbrechung kein abgeordnetes Rechtsmittel zulässig; die Abweisung eines Aufhebungsantrags des Vermieters gemäß § 41 MRG kann hingegen mit Rekurs angefochten werden (*Stoňanzl*, ZPO¹⁵, E 18 f. zu § 192).

5. Eine Übergangsbestimmung zur Neufassung des § 41 MRG ist nicht vonnöten. Wie auch der neue § 382f der Exekutionsordnung ist diese Neuerung nach ihrem In-Kraft-Treten daher auch in solchen Verfahren anzuwenden, die vor ihrem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind (Art. 10 § 2 Abs. 1).

6. Wenn während eines Zivilprozesses über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB zunächst ein einstweiliger Mietzins nach § 382f der Exekutionsordnung festgesetzt wird und die Exekution zu dessen Hereinbringung erfolglos verläuft und erst dann vom Mieter ein präjudizielles Außerstreitverfahren nach § 37 MRG eingeleitet wird, ist vom Prozessgericht zu überlegen, ob diese Verfahrenseinleitung Anlass zur Unterbrechung des Rechtsstreits gemäß § 190 Abs. 1 ZPO gibt. Bei diesen Überlegungen sind vor allem auch die dem neuen § 41 MRG immanenten Wertungen zu berücksichtigen; in der Regel ist also nicht mit einer Unterbrechung vorzugehen.

4. Zu Z 3 (§ 42a MRG)

Dabei handelt es sich um eine bloße Anpassung an die geänderte Ziffernfolge in § 37 Abs. 3 MRG.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002)

Mit diesen Änderungen werden die Regelungen über das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren (§ 52 Abs. 2 WEG 2002) an das neue Außerstreitgesetz und die in § 37 Abs. 3 MRG neu konzipierten Bestimmungen über das mietrechtliche Außerstreitverfahren angepasst.

1. Zu Z 1 (§ 14 WEG 2002)

Dabei handelt es sich um eine reine Zitat Anpassung an das neue Außerstreitgesetz.

2. Zu Z 2 (§ 52 WEG 2002)

Zum Einleitungssatz des § 52 Abs. 2 WEG 2002:

Hier werden die Verweise auf § 37 Abs. 3 MRG an die geänderte Fassung dieser Gesetzesbestimmung angepasst. Durch Verweis übernommen wird auch die in Z 1 des § 37 Abs. 3 MRG neu konzipierte Anordnung, dass im Fall einer Parteienmehrheit von mindestens sieben Personen auf einer Seite die namentliche Nennung der Personen durch ein Verzeichnis ersetzt werden kann.

Zur bisherigen Z 1 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF:

Die Anordnung in der bisherigen Z 1 des § 52 Abs. 2 WEG 2002, wonach die Verfahren auf Antrag eingeleitet werden, ist auf Grund des neuen § 8 Abs. 1 Außerstreitgesetz entbehrlich. Darin ist nämlich vorgesehen, dass ein Verfahren nur auf Antrag einzuleiten ist, soweit nichts anderes angeordnet wird. Eine gegenteilige Anordnung (also in Richtung einer amtswegigen Verfahrenseinleitung) existiert für das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren nicht. Daher bedarf es für das Wohnungseigentumsrecht keiner Sonderregelung über die Verfahrenseinleitung nur auf Antrag.

Zu Z 1 (bisherige Z 2 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF):

Diese Regelung ist identisch mit der bisherigen Z 2.

Zu Z 2 (bisherige Z 3 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF):

Diese Regelung ist identisch mit der bisherigen Z 3.

Zu Z 3 (bisherige Z 4 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF):

Diese Regelung entspricht mit geringfügigen Formulierungsänderungen der bisherigen Z 4.

Zu Z 4 (bisherige Z 5 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF):

Diese Regelung entspricht mit einer geringfügigen Formulierungsänderung der bisherigen Z 5.

Zu Z 5 (bisherige Z 6 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF):

Diese Regelung ist identisch mit der bisherigen Z 6.

Zur bisherigen Z 7 des § 52 Abs. 2 WEG 2002 aF:

Diese Regelung ist durch die Neukonzeption der Revisionsrekurszulässigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren – siehe dazu die neue Z 16 des § 37 Abs. 3 MRG nF und die Erläuterungen hiezu – überholt und entbehrlich.

Zu Z 6:

Dabei handelt es sich um die der neuen Z 9 des § 37 Abs. 3 MRG nF entsprechende Regelung über die Vertretungspflicht und die Vertretungsbefugnis. Eine eigenständige wohnungseigentumsrechtliche Regelung ist deshalb angebracht, weil die in § 37 Abs. 3 Z 9 MRG enthaltene Definition des Begriffs des Interessenvertreters für den hier gegebenen Zusammenhang nicht uneingeschränkt übernommen werden kann, zumal dort von der Vertretung der Interessen der Vermieter oder der Mieter die Rede ist. Demgegenüber wird hier zur Umschreibung des Interessenvertreters auf einen Verein abgestellt, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern gehört. Im Übrigen sind sowohl diese Definition als auch die anderen Regelungselemente zu diesem Fragenkreis identisch mit § 37 Abs. 3 Z 9 MRG nF.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)

Mit diesen Änderungen werden die Regelungen über das wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Außerstreitverfahren (§ 22 Abs. 4 WGG) an das neue Außerstreitgesetz und die in § 37 Abs. 3 MRG neu konzipierten Bestimmungen über das mietrechtliche Außerstreitverfahren angepasst.

Zum Einleitungssatz des § 22 Abs. 4 WGG:

Hier werden die Verweise auf § 37 Abs. 3 MRG an die geänderte Fassung dieser Gesetzesbestimmung angepasst. Durch Verweis übernommen wird auch die in Z 1 des § 37 Abs. 3 MRG neu konzipierte Anordnung, dass im Fall einer Parteienmehrheit von mindestens sieben Personen auf einer Seite die namentliche Nennung der Personen durch ein Verzeichnis ersetzt werden kann.

Zur bisherigen Z 1 des § 22 Abs. 4 WGG aF:

Die Anordnung in der bisherigen Z 1 des § 22 Abs. 4 WGG, wonach die Verfahren auf Antrag eingeleitet werden, ist auf Grund des neuen § 8 Abs. 1 Außerstreitgesetz entbehrlich. Darin ist nämlich vorgesehen, dass ein Verfahren nur auf Antrag einzuleiten ist, soweit nichts anderes angeordnet wird. Eine gegenteilige Anordnung (also in Richtung einer amtswegigen Verfahrenseinleitung) existiert für das wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Außerstreitverfahren nicht. Daher bedarf es für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht keiner Sonderregelung über die Verfahrenseinleitung nur auf Antrag.

Zu Z 1 (bisherige Z 2 des § 22 Abs. 4 WGG aF):

Diese Regelung entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach der bisherigen Z 2. Die Änderungen im Wortlaut dienen zur Herstellung des Gleichklangs mit der korrespondierenden Z 2 des § 37 Abs. 3 MRG nF.

Zu Z 2 (bisherige Z 3 des § 22 Abs. 2 WGG aF):

Diese Regelung entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach dem ersten Satz der bisherigen Z 3. Die Änderungen im Wortlaut dienen zur Herstellung des Gleichklangs mit der korrespondierenden Z 3 des § 37 Abs. 3 MRG nF. Der Regelungsinhalt des bisherigen zweiten Satzes der Z 3 wurde erweitert in § 37 Abs. 3 Z 1 MRG nF überstellt, auf den im Einleitungssatz des § 22 Abs. 4 WGG verwiesen wird.

Zu Z 3 (bisherige Z 4 des § 22 Abs. 4 WGG aF):

Diese Regelung entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach der bisherigen Z 4. Die Änderungen im Wortlaut dienen zur Herstellung des Gleichklangs mit der korrespondierenden Z 4 des § 37 Abs. 3 MRG nF.

Zu Z 4 (bisherige Z 5 des § 22 Abs. 4 WGG aF):

Diese Regelung entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach der bisherigen Z 5. Die Änderungen im Wortlaut dienen zur Herstellung des Gleichklangs mit der korrespondierenden Z 5 des § 37 Abs. 3 MRG nF.

Zu Z 5 (bisherige Z 6 des § 22 Abs. 4 WGG aF):

Diese Regelung ist identisch mit der bisherigen Z 6.

Zu Z 6 (bisherige Z 7 des § 22 Abs. 4 WGG aF):

Diese Regelung entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach der bisherigen Z 7. Die Änderungen im Wortlaut dienen zur Herstellung des Gleichklangs mit der korrespondierenden Z 18 des § 37 Abs. 3 MRG nF.

Zur bisherigen Z 8 des § 22 Abs. 4 WGG aF):

Diese Regelung ist durch die Neukonzeption der Revisionsrekurszulässigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren – siehe dazu die neue Z 16 des § 37 Abs. 3 MRG nF und die Erläuterungen hiezu – überholt und entbehrlich.

Zu Artikel 4 (Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes)

Die Regelung des § 25 Abs. 2 letzter Satz ist durch die Neukonzeption der Revisionsrekurszulässigkeit im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren – siehe dazu die neue Z 16 des § 37 Abs. 3 MRG nF und die Erläuterungen hiezu – überholt und entbehrlich.

Zu Artikel 5 (Änderung des Richtwertgesetzes)

Diese Änderungen sind lediglich Zitat Anpassungen an die nunmehr in § 37 Abs. 3 Z 9 MRG nF enthaltene Regelung über jene Vereine, die vertretungsbefugte Interessenvertreter stellen können.

Zu Artikel 6 (Änderung des Sportstättenchutzgesetzes)

Mit dieser Änderung wird die Regelung über das Außerstreitverfahren über die gerichtliche Festsetzung eines angemessenen Mietzinses im Sinn des Sportstättenchutzgesetzes (§ 3 Abs. 2 leg. cit.) an das neue Außerstreitgesetz und die in § 37 Abs. 3 MRG neu konzipierten Bestimmungen über das mietrechtliche Außerstreitverfahren angepasst.

Zu Artikel 7 (Änderung des Landpachtgesetzes)

Mit diesen Änderungen werden die Regelungen über das Außerstreitverfahren in Angelegenheiten nach dem Landpachtgesetz (§ 12 leg. cit.) an das neue Außerstreitgesetz angepasst. Einer Anregung aus dem Vorbegutachtungsverfahren folgend werden dabei jedoch hinsichtlich der Vertretungspflicht und Vertretungsbefugnis und hinsichtlich des Rechtsmittelverfahrens im Wesentlichen die Bestimmungen des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens übernommen.

Zu Z 1:

Diese Regelung wurde aus § 37 Abs. 3 Z 9 erster und zweiter Satz MRG nF übernommen.

Zu Z 2:

Diese Bestimmung wird entsprechend der Neuregelung über die Aufnahme der Beweise in mündlicher Verhandlung in § 37 Abs. 3 Z 10 MRG nF (entspricht der bisherigen Z 12 des § 37 Abs. 3 MRG aF) neu gefasst. Auf die Ausführungen zu § 37 Abs. 3 Z 10 MRG nF wird daher verwiesen.

Zur bisherigen Z 2:

Die bisherige Z 2 enthielt hinsichtlich der Protokolle, der Aufnahme von Beweisen und des Rechtsmittelverfahrens Verweise auf die Zivilprozessordnung. In Ansehung der Protokolle ist ein derartiger Verweis an dieser Stelle nun entbehrlich, weil ein solcher bereits im neuen § 22 AußStrG zu finden ist. Entsprechendes gilt für einen solchen Verweis hinsichtlich der einzelnen Beweismittel; hiezu sei auf den neuen § 35 AußStrG hingewiesen. Im Übrigen sollen für das Beweisverfahren und für das Rechtsmittelverfahren künftig anstelle der Regelungen der Zivilprozessordnung die neu konzipierten Bestimmungen des Außerstreitgesetzes gelten.

Zu Z 3 (bisherige Z 3 des § 12 LPG aF):

Diese Regelung ist mit der bisherigen Z 3 identisch.

Zur bisherigen Z 4 des § 12 LPG aF:

Die bisherige Z 4 enthielt eine Sonderregelung über den Kostenersatz; demnach waren die Kosten nach dem Erfolgsprinzip zu tragen, dies jedoch mit Ausnahme der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung, die von jeder Partei selbst getragen werden mussten. Vor dem Hintergrund der Neukonzeption der Frage des Kostenersatzes im Außerstreitverfahren ist diese Sonderregelung entbehrlich; auch in Verfahren nach dem Landpachtgesetz soll die allgemeine Ersatzvorschrift des neuen § 78 AußStrG gelten. Dieser statuiert einen Kostenersatz grundsätzlich ebenfalls nach dem Erfolgsprinzip, jedoch mit der Möglichkeit zur Abweichung hievon nach Billigkeit. Von dieser Ersatzregelung werden nun – anders als nach § 12 Z 4 LPG aF – auch die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung erfasst.

Zur bisherigen Z 5 des § 12 LPG aF:

Eine Regelung über die Unzulässigkeit der Verweisung auf den Rechtsweg im Außerstreitverfahren nach dem Landpachtgesetz ist künftig entbehrlich, weil das neue Außerstreitgesetz eine dem bisherigen § 2 Abs. 2 Z 1 und 7 AußStG entsprechende Regelung nicht enthält.

Zu Z 4 (bisherige Z 6 des § 12 LPG aF):

Die bisherige Z 6 ordnete an, dass die Entscheidungen erst mit der Rechtskraft wirksam werden. Dies entspricht der Regelung im neuen § 43 Abs. 1 AußStrG. Eine Abweichung davon sieht allerdings der neue § 44 AußStrG über die vorläufige Zuerkennung von Verbindlichkeit oder Vollstreckbarkeit vor. Zur Beibehaltung des bisherigen Rechtszustandes reicht es daher aus, die Anwendbarkeit des § 44 AußStrG in Verfahren nach dem Landpachtgesetz auszuschließen. Dies geschieht im zweiten Satz.

Der erste Satz wurde – im Zusammenhang mit der Neuregelung des Rechtsmittelverfahrens in Angelegenheiten des Landpachtgesetzes (siehe dazu die einleitenden Ausführungen sowie jene zu Z 5 bis 7) - aus § 37 Abs. 3 Z 13 MRG nF übernommen. Künftig werden daher auch in diesen Angelegenheiten die Entscheidungen in der Sache in Form eines Sachbeschlusses ergehen.

Zur bisherigen Z 7 des § 12 LPG aF:

Die hier bisher vorgesehene Bestimmung über die Anzahl der zu überreichenden Ausfertigungen eines Schriftsatzes entspricht im Wesentlichen der Regelung des neuen § 10 Abs. 2 AußStrG, sodass eine Sonderregelung hier nun entbehrlich ist.

Zu Z 5 bis 7:

Diese Regelungen über das Rechtsmittelverfahren wurden aus § 37 Abs. 3 Z 14, 15 erster Satz und 16 MRG nF übernommen.

Zu Z 8:

Diese Regelung wurde aus § 37 Abs. 3 Z 19 MRG nF übernommen.

Zu Artikel 8 (Änderung der Exekutionsordnung)

1. In den vergangenen Jahren wurde von den der Vermieterseite nahe stehenden Interessenvereinigungen mehrfach auf Fallkonstellationen hingewiesen, in denen Mieter die ihnen vertraglich obliegenden Mietzins- und Betriebskostenzahlungen einstellten und das in der Folge geführte Kündigungs- oder Räumungsverfahren mit allen nur erdenklichen Einwänden und Rechtsbehelfen – insbesondere durch die (letztlich im Wesentlichen nicht erfolgreiche) Bekämpfung des vereinbarten Mietzinses als unzulässig – das Verfahren bewusst in die Länge zögen. Wenn es dann nach mehreren Jahren endlich zur Räumung des zahlungsunwilligen Mieters komme, könne zumeist der mittlerweile gerichtlich festgestellte Mietzinsrückstand vom Mieter nicht mehr hereingebracht werden. Durch solche Umtriebe entstehe den Vermietern – und (wegen Verminderung der Mietzinsreserve) letztlich der Hausgemeinschaft – häufig großer Schaden, ohne dass sie sich dagegen mit adäquaten rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen könnten. Diese Hinweise führten schließlich dazu, dass in das Regierungsprogramm für die 22. Gesetzgebungsperiode im Bereich des Wohnrechts unter anderem der Programmpunkt „Beschleunigung insbesondere mietrechtlicher Verfahren unter Ausschluss der Möglichkeit schikanöser Verfahrensverzögerungen“ aufgenommen wurde.

Über die Umsetzung dieses im Regierungsprogramm ja nur sehr allgemein umschriebenen Vorhabens wurden zunächst von verschiedenen Seiten Vorschläge erstattet, die zum Teil auf Änderungen des Mietrechtsgesetzes und dabei insbesondere auch auf Änderungen der materiell-rechtlichen Rechtsposition der Mieter etwa in Ansehung der Kautions- oder der Aufrechnungsmöglichkeit gerichtet waren. Letztlich gingen die Überlegungen aber dahin, dem Vermieter in einem solchen Kündigungs- oder Räumungsverfahren einen Exekutionstitel für die Hereinbringung zumindest eines Teils der ihm vertraglich vom Mieter geschuldeten Leistungen an die Hand zu geben und dafür das bewährte Rechtsinstitut der einstweiligen Verfügung in einer spezifischen Ausgestaltung nutzbar zu machen. Dieser Konzeption liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

Wenn der Vermieter in einem Kündigungs- oder Räumungsverfahren den Kündigungsgrund des qualifizierten Rückstands mit der Mietzinszahlung geltend macht, kann der Mieter dagegen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unter anderem einwenden, dass der vom Vermieter begehrte Hauptmietzins über der jeweils geltenden Mietzinsgrenze nach § 16 MRG liege und daher teilweise gesetzlich unzulässig sei. Wenn der Mieter zu dieser Frage ein außerstreitiges Mietzinsprüfungsverfahren einleitet, war das streitige Kündigungs- oder Räumungsverfahren nach bisherigem Recht gemäß § 41 MRG aF zu unterbrechen und die Entscheidung des Außerstreitrichters (bzw. der Schlichtungsstelle) über die Zulässigkeit des Hauptmietzinses, die ja im streitigen Verfahren eine präjudizielle Vorfrage bildet, abzuwarten; aber auch nach künftigem Recht wird im Regelfall gemäß § 190 Abs. 1 ZPO mit einer Prozessunterbrechung vorzugehen sein.

Häufig werden derartige Einwendungen von Mietern zumindest zum Teil durchaus berechtigt sein. Es besteht freilich auch die Möglichkeit, dass ein zahlungsunwilliger Mieter die Mietzinsbestreitung einerseits zur Verzögerung des Kündigungs- oder Räumungsprozesses und andererseits dazu missbraucht, um während dieser in die Länge gezogenen Dauer des Verfahrens den Mietgegenstand ohne Zahlung eines laufenden Entgelts benützen zu können. Den auch während der Dauer des Verfahrens geschuldeten Mietzins kann der Vermieter nämlich nicht zwangsweise eintreiben, weil er regelmäßig noch keinen Exekutionstitel besitzt. Eine solche Situation ist für den Vermieter besonders unangenehm: Er muss das Gebäude instandhalten sowie die laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bezahlen, kann die Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit aber weder selbst nutzen noch an jemand anderen vermieten und erhält das ihm zustehende Entgelt verspätet oder – im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Mieters – gar nicht.

Einem solchen Verhalten eines zahlungsunwilligen Mieters soll durch die neu geschaffene Bestimmung des § 382f EO über die Auferlegung eines einstweiligen Mietzinses entgegengetreten werden, ohne dadurch die grundlegenden Elemente des Mieterschutzes zurückzunehmen oder auszuhöhlen. Durch die dem Vermieter eingeräumte Möglichkeit, während eines von ihm angestrebten Kündigungs- oder Räumungsverfahrens wegen qualifizierten Mietzinsrückstands die gerichtliche Festsetzung eines einstweiligen Mietzinses in Gestalt einer (einen Exekutionstitel bildenden) einstweiligen Verfügung zu beantragen und auf Grundlage dieser einstweiligen Verfügung schon während des Verfahrens (das unter

Umständen nach § 41 MRG aF oder § 190 Abs. 1 ZPO unterbrochen ist) Exekution zur Hereinbringung des festgesetzten einstweiligen Mietzinses zu führen, wird das Kalkül eines im obigen Sinn auf Verschleppung und unentgeltliche Nutzung der Mietsache abzielenden Mieters durchkreuzt. Die Zahlungsunwilligkeit eines Mieters kann auf diesem Weg zumindest teilweise überwunden werden. Wenn der Mieter zu diesem Zeitpunkt allerdings bereits zahlungsunfähig ist, vermag auch das hier neu geschaffene Rechtsinstrument keine unmittelbare Abhilfe zu schaffen; allerdings kann der Vermieter in diesem Fall gemäß § 41 MRG nF die Fortsetzung des allenfalls unterbrochenen Kündigungs- oder Räumungsverfahrens erwirken (hinzuweisen ist auch auf das Bestandgeberpfandrecht nach § 1101 ABGB).

2. Der vom Gericht festgelegte einstweilige Mietzins tritt nicht an die Stelle des vertraglich geschuldeten Mietzinses und ändert diesen auch nicht. Er ist vielmehr ein Regelungsinstrument eigener Art, das nur der vorläufigen Gestaltung eines wesentlichen Teilaspekts des im Verfahren streitigen Rechtsverhältnisses dient. Aus seiner Festsetzung kann weder abgeleitet werden, dass der Mieter dem Vermieter nur mehr den festgesetzten Betrag schuldet, noch ist damit gesagt, ob der Mieter überhaupt eine Zahlung schuldet. Diese Frage ist im Hauptverfahren zu klären. Im Provisorialverfahren wird dem Mieter – wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen - lediglich vom Gericht (bei sonstiger Exekution) die Pflicht auferlegt, monatlich einen bestimmten Geldbetrag als „einstweiligen Mietzins“ an den Vermieter zu zahlen. Stellt sich später heraus, dass der Mieter tatsächlich nur einen geringeren oder gar keinen Mietzins schuldet (etwa wegen vom Vermieter zu vertretender gänzlicher Unbrauchbarkeit der Wohnung oder auf Grund von Gegenforderungen), so hat er gegenüber dem Vermieter Anspruch auf Rückerstattung des zuviel gezahlten einstweiligen Mietzinses.

3. Entsprechend der oben geschilderten Problemlage, nämlich der möglichen Verschleppung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens vor allem durch die Bestreitung der Zulässigkeit des vertraglich vereinbarten Mietzinses, wird die Regelung des § 382f EO nur für jene Rechtsverhältnisse konzipiert, bei denen diese Problemlage auftreten kann, nämlich für solche Mietverträge, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes angehören. Aus ähnlichen Erwägungen gilt die Regelung nur für Hauptmietverhältnisse.

4. Grundlegende Voraussetzung für die gerichtliche Festlegung eines einstweiligen Mietzinses ist zunächst, dass zwischen den Parteien ein Verfahren über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB anhängig ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Streitanhängigkeit eines Verfahrens auch bei dessen Unterbrechung – etwa nach § 190 Abs. 1 ZPO oder § 41 MRG aF – andauert (*Stoanzl*, ZPO¹⁵, E 31 zu § 233). Der Antrag kann also auch noch gestellt werden, wenn das streitige Verfahren wegen eines präjudiziellen Außerstreitverfahrens unterbrochen wurde.

5. Wenn das neue Rechtsinstitut sein Ziel einer zwischenzeitigen Einnahmensicherung des Vermieters und damit verbunden auch geringerer „Lukrativität“ von Verfahrensverschleppungen durch den Mieter erreichen soll, muss es möglichst effizient ausgestaltet sein. Dies bedeutet vor allem, dass dem Vermieter einerseits keine allzu hohen Hürden zur Erlangung des einstweiligen Mietzinses gesetzt werden dürfen und andererseits dem Gericht möglichst klare gesetzliche Orientierungslinien für seine Provisorialentscheidung an die Hand gegeben werden müssen.

a) Die erstgenannte Anforderung wird durch eine Verminderung der Bescheinigungslast des Vermieters erreicht: Der Vermieter muss nicht etwa die – in den meisten Fällen vom Mieter ja bestrittene – Berechtigung des vertraglich vereinbarten Mietzinses nach den dafür gesetzlich vorgesehenen Kriterien darlegen. Vielmehr wird es in der Regel ausreichen, wenn der Vermieter – neben dem Bestehen eines dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegenden Hauptmietvertrags mit dem Sicherungsgegner – die Verletzung der Pflicht des Mieters zur Bezahlung des vertraglich vereinbarten Hauptmietzinses zuzüglich Betriebskosten und öffentlicher Abgaben bescheinigt. Dies wird in der Regel durch die Vorlage der Mietvertragsurkunde (aus der sich ja regelmäßig die Höhe des vereinbarten Mietzinses ergibt) und die Aussage (oder „eidesstättige Erklärung“) des Vermieters über das Ausbleiben der Mietzinszahlungen geschehen können. Im Besonderen muss sich der Vermieter in seinem Provisorialantrag nicht mit der Berechtigung des vereinbarten Mietzinses auseinandersetzen (dies könnte erst durch ausreichende Gegenbescheinigungen des Mieters – etwa in einer diesem aufgetragenen Äußerung oder im Widerspruchsverfahren – erforderlich werden). Für die Bescheinigung der Verletzung der Mieterpflicht zur Bezahlung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben reicht im Regelfall die Bezugnahme auf die Vorschreibung des diesbezüglichen Akontobetrag und die Aussage (oder „eidesstättige Erklärung“) des Vermieters über die Zahlungssäumnis des Mieters aus. Der Vermieter hat auch nicht etwa eine Gefahrenbescheinigung im Sinn des § 381 EO zu erbringen. Darin liegt eine wesentliche Verbesserung der Vermieterposition gegenüber dem bisherigen Recht, weil der Entgang von

Mietzinseinnahmen grundsätzlich – da er durch Schadenersatz in Geld ausgeglichen werden kann – nicht als „unwiederbringlicher Schaden“ im Sinn des § 381 Z 2 EO gilt (MietSlg 34.865).

b) Der einstweilige Mietzins setzt sich aus einer Hauptmietzinskomponente und einer Betriebskostenkomponente zusammen. Die oben zweitgenannte Anforderung an die geplante gesetzliche Regelung, nämlich klare gesetzliche Vorgaben für die gerichtliche Provisorialentscheidung zu schaffen und dadurch die Festsetzung des einstweiligen Mietzinses zu erleichtern, wird dadurch umgesetzt, dass hinsichtlich der Hauptmietzinskomponente des einstweiligen Mietzinses an Beträge angeknüpft wird, die sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben, ohne dass komplizierte Ermittlungen oder Berechnungen angestellt werden müssten. Diese gesetzliche Orientierungsgröße kann nicht etwa der jeweilige Richtwert sein, weil dem Mieter beim Rechtsinstitut des einstweiligen Mietzinses Einwendungen gegen die Zulässigkeit des vertraglich vereinbarten Hauptmietzinses schon durch die Beschränkung auf „parate Bescheinigungsmittel“ erschwert, wenn nicht gar faktisch abgeschnitten sind. Es könnte sich im Nachhinein sehr wohl herausstellen, dass die Einwendungen des Mieters gegen die Mietzinshöhe berechtigt waren. Im Hinblick darauf muss die zwischenzeitige Belastung des Mieters durch den einstweiligen Mietzins, die vom Mieter kaum abgewendet werden kann, in für den Mieter erträglichen Grenzen gehalten werden. Auf Grund dieser Erwägungen bietet sich als gesetzliche Orientierungsgröße der § 45 MRG an, der gleichsam einen vom Vermieter im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes jedenfalls einhebbaren „Mindestmietzins“ statuiert. Bei den in § 45 Abs. 1 MRG angeführten Anhebungsgrenzen handelt es sich um verhältnismäßig geringfügige Beträge, deren Bezahlung für einen Mieter trotz eines allfälligen Streits über die Höhe des gesetzlich zulässigen Mietzinses keine unangemessene Belastung darstellt.

c) Die Frage, welcher der in § 45 Abs. 1 MRG genannten Beträge für die jeweilige Bestandsache zur Anwendung kommt, hängt bei Wohnungen von deren Ausstattungskategorie ab. Auch dabei handelt es sich um eine Frage, die zwischen Vermieter und Mieter häufig strittig ist. Um nun aber die Festlegung des einstweiligen Mietzinses nicht durch die unter Umständen problematische Beurteilung der Ausstattungskategorie zu erschweren, wird dem Vermieter in § 382f Abs. 2 letzter Satz EO auch dafür eine Bescheinigungserleichterung gegeben; demnach ist nämlich für die Bescheinigung der Ausstattungskategorie deren Anführung in der Mietvertragsurkunde ausreichend; die „Anführung“ kann entweder durch die ausdrücklich Benennung der Ausstattungskategorie oder durch die Umschreibung des Mietgegenstandes entsprechend den Kriterien des § 15a Abs. 1 MRG geschehen. Bei minderwertigen Geschäftsräumlichkeiten ist für die Festlegung des einstweiligen Mietzinses § 45 Abs. 2 MRG zu beachten.

d) Die Hauptmietzinskomponente des einstweiligen Mietzinses ist nach der Regelung des § 382f Abs. 2 EO mit dem sich aus § 45 Abs. 1 oder 2 MRG ergebenden Betrag anzusetzen, ohne dass davon nach oben oder unten abgewichen werden könnte. Eine Ausnahme davon gilt gemäß § 382f Abs. 2 zweiter Satz EO nur dann, wenn der vertraglich vereinbarte Hauptmietzins für die Mietsache unter dem dafür geltenden Betrag nach § 45 Abs. 1 oder 2 MRG liegt; in diesem Fall ist die Hauptmietzinskomponente des einstweiligen Mietzinses mit dem vertraglich vereinbarten Hauptmietzins anzusetzen. Anderes gilt freilich, wenn der Vermieter von den ihm durch die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes eingeräumten Möglichkeiten zur Erhöhung des Hauptmietzinses (zB §§ 12a, 18, 45, 46, 46a MRG) Gebrauch gemacht hat (darauf wird ja auch in § 382f Abs. 1 EO Bezug genommen); diesfalls ist der erhöhte Hauptmietzinsbetrag oder – wenn dieser die Grenzbeträge nach § 45 MRG übersteigt – doch wiederum der nach § 45 Abs. 1 oder 2 MRG maßgebliche Betrag heranzuziehen.

e) Anders als die Hauptmietzinskomponente ist die Betriebskostenkomponente nicht durch das Gesetz betraglich determiniert. Sie ergibt sich aus der Höhe des dem Mieter zum Zeitpunkt der Erhebung des Provisorialantrags zuletzt vorgeschriebenen Akontobetrags an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinn des § 21 Abs. 3 MRG. Der Vermieter braucht dafür also nur diese Betriebskostenvorschreibung zu bescheinigen. Es wäre Sache des Mieters, im Rahmen des Provisorialverfahrens die mangelnde Berechtigung dieser Vorschreibung – etwa durch Vorlage einer gerichtlichen Entscheidung über die Unzulässigkeit der Vorschreibung einer bestimmten Betriebskostenposition in der Vergangenheit und Bescheinigung der trotz dieser Entscheidung fortgesetzten Vorschreibung dieser Position – darzutun.

f) Zur Klarstellung wird in § 382f Abs. 2 dritter Satz EO die Anwendbarkeit des § 15 Abs. 2 MRG auch auf den einstweiligen Mietzins ausdrücklich angeordnet. Der Vermieter hat also die Möglichkeit, in seinem Provisorialantrag auch die Umsatzsteuer aus dem einstweiligen Mietzins zu begehren. Diesfalls ist ihm in der einstweiligen Verfügung auch die vom einstweiligen Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer zuzusprechen, dies aber unter Beachtung der Entlastungsregel des § 15 Abs. 2 zweiter Satz MRG hinsichtlich der Vorsteuer.

6. Die Festlegung eines einstweiligen Mietzinses nach der konzipierten Bestimmung ist eine insofern „besondere“ Provisorialentscheidung, als sie grundsätzlich nicht der Sicherung eines bestehenden Anspruchs, sondern der vorläufigen Regelung eines Rechtsverhältnisses dient; es handelt sich also um eine „Regelungsverfügung“. Gleichwohl gelten für dieses Rechtsinstitut grundsätzlich auch die allgemeinen Bestimmungen über einstweilige Verfügungen. So hat etwa der Mieter die Möglichkeit, den Antrag zu stellen, dass das Gericht die Festlegung des einstweiligen Mietzinses gemäß § 390 Abs. 2 EO von einer Sicherheitsleistung des Vermieters abhängig macht (der Fall des § 390 Abs. 1 EO wird im gegebenen Zusammenhang wohl kaum vorkommen, weil ja hier zur Bescheinigung des Anspruchs nicht etwa die Berechtigung des Hauptmietzinses nachgewiesen, sondern nur das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 382f Abs. 1 EO dargetan werden muss und dafür die oben geschilderten Bescheinigungserleichterungen bestehen; wenn der Vermieter nicht einmal diese niedrige „Hürde“ nimmt, wird sein Provisorialantrag wohl abzuweisen sein). Die Zeit, für die ein einstweiliger Mietzins festgesetzt wird, ist gemäß § 391 EO in der einstweiligen Verfügung vom Gericht zu bestimmen. Im Regelfall wird die Geltungsdauer der einstweiligen Verfügung mit der rechtskräftigen Beendigung des Hauptverfahrens zu begrenzen sein.

7. Abschließend sei zur Vermeidung von Missverständnissen darauf hingewiesen, dass der Mieter im Provisorialverfahren alle inhaltlichen Einwendungen gegen die Berechtigung des vom Vermieter erhobenen Mietzinszahlungsanspruchs erheben kann, die ihm auch im Hauptverfahren offen stehen. Im Besonderen kann er etwa auch einen Mietzinsminderungs- oder -befreiungsanspruch nach § 1096 ABGB oder die Kompensation mit sonstigen Ansprüchen gegen den Vermieter einwenden. Freilich trägt der Mieter für alle diese Einwendungen die Bescheinigungslast. Auf Grund der Besonderheiten eines Provisorialverfahrens – vor allem der Beschränkung auf „parate Bescheinigungsmittel“ – wird es dem Mieter häufig nicht leicht fallen, seiner Bescheinigungsobliegenheit für seine Einwendungen nachzukommen. Mit Rücksicht darauf wird ja die gesetzliche Vorgabe für die Hauptmietzinskomponente des einstweiligen Mietzinses – vgl. die obigen Ausführungen zu Punkt 5.b – verhältnismäßig moderat angesetzt.

Zu Artikel 9 (Änderung des Rechtsanwaltstarifgesetzes)

Hier werden einerseits die flankierenden Regelungen zur Neuordnung des Vertretungskostenersatzes im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren getroffen (§ 10); im Grundsätzlichen sei dazu auf die Ausführungen in Punkt D des Allgemeinen Teils verwiesen. Andererseits werden jene Änderungen des Rechtsanwaltstarifgesetzes vorgenommen, die durch die übrigen Inhalte der Außerstreitverfahrensreform notwendig werden.

1. Zu Z 1 (§ 3):

Mit dieser Regelung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nunmehr auch im außerstreitigen Verfahren die Bemessungsgrundlage grundsätzlich nach dem Wert des Verfahrensgegenstandes – der gerade in dieser Verfahrensart nicht in einer Leistung bestehen muss – zu ermitteln ist. Maßgebliche Bemessungsgrundlage für die Entlohnung nach dem Rechtsanwaltstarifgesetz ist daher nicht mehr nur der Wert des Gegenstandes, auf den sich die Leistung bezieht, sondern der Wert des jeweiligen Verfahrensgegenstandes (Verfahrenswert).

2. Zu Z 2 (§ 4):

Nach dieser Bestimmung soll als Grundregel für die Bemessung des Verfahrenswerts im außerstreitigen Verfahren entweder der Geldbetrag heranzuziehen sein, der den Gegenstand des Verfahrens bildet, oder mangels eines solchen jener Betrag, den die Partei als Wert des Verfahrensgegenstandes (Verfahrenswert) bezeichnet. Angesichts der Vielfältigkeit der im außerstreitigen Verfahren zu entscheidenden Ansprüche soll – soweit im Rechtsanwaltstarifgesetz nicht anderes angeordnet ist – die Bemessungsgrundlage für den Rechtsanwaltstarif einvernehmlich von den Parteien bestimmt werden.

An feste Bewertungsregeln gebunden sind sie nur dann, wenn der Verfahrensgegenstand in einem Geldbetrag besteht oder dies für bestimmte Verfahren besonders gesetzlich angeordnet ist. Unterlassen die Parteien die Bewertung eines nicht aus einem Geldbetrag bestehenden Verfahrensgegenstandes, für den keine besondere Bewertungsregel gilt, so ist der Zweifelswert des § 14 maßgeblich. Wird der Verfahrensgegenstand nur von einer von mehreren Verfahrensparteien bewertet, so ist diese Bewertung für alle solange (vorläufig) maßgeblich, solange keine Partei eine widersprechende Bewertung vornimmt.

Bewerten sie unterschiedlich, soll die Regelung des § 7 zur Anwendung kommen (Bewertung durch das Gericht im Rahmen der von den Parteien genannten Beträge).

3. Zu Z 3 (§ 5 Abs. 1):

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll klargestellt werden, dass die Regel des § 5 Abs. 1 auch für das außerstreitige Verfahren uneingeschränkt gilt. Wie im Zivilprozess soll für die Entlohnung nur der im Verfahren geltend gemachte Forderungsteil (bei Saldierung von Forderungen der geltend gemachte Überschuss) maßgeblich sein, nicht jedoch die Gesamtforderung.

4. Zu Z 4 (§ 7):

Der Bemänglung des Streitwerts durch den Beklagten des Zivilprozesses soll eine unterschiedliche Bezeichnung des Verfahrenswerts durch die Parteien des außerstreitigen Verfahrens gleichgestellt werden. Wird der Wert desselben Verfahrensgegenstandes auch nur von einer einzigen der davon betroffenen Parteien anders bewertet als von den übrigen, so soll eine Entscheidung des Gerichts im Rahmen der von den Parteien behaupteten Beträge Platz greifen. Für Zwei- oder Mehrparteienverfahren gilt daher die Regel, dass die von einer Partei vorgenommene Bewertung jederzeit durch eine anders lautende Bewertung einer anderen Partei ihrer vorläufigen Wirksamkeit entkleidet werden kann.

Der Zeitpunkt für die Vornahme der Bewertung wurde – im Unterschied zum Zivilprozess – bewusst offen gehalten, um den Besonderheiten des außerstreitigen Verfahrens hinreichend Rechnung tragen zu können. Bedenkt man, dass es sich häufig um Rechtsfürsorgeverfahren handelt, oft unvertretene Parteien einschreiten, die einer Belehrung manchmal nur eingeschränkt zugänglich sind, der Kreis der Parteien variabel sein kann und durchaus auch wesentliche Änderungen der Anzahl sowie der Personen des Parteienkreises im Laufe des Verfahrens eintreten können, so kann weder auf den Zeitpunkt des Anhängigwerdens des Verfahrens noch auf den Zeitpunkt der Antragstellung oder der ersten Äußerung im Verfahren abgestellt werden, zumal sich zu diesen Zeitpunkten vielleicht noch gar keine Notwendigkeit einer Bewertung des Verfahrensgegenstandes für die Entlohnung nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz ergibt. Es soll daher eine im Vergleich zum Zivilprozess flexiblere formfreie Regelung zum Tragen kommen.

Schreitet für eine Partei in einem außerstreitigen Verfahren, in dem ein Ersatz von Vertretungskosten möglich ist, ein Vertreter ein, dessen Kosten nach den Bemessungsgrundlagen des Rechtsanwaltsstarifgesetzes zu ersetzen wären, so gilt im Falle von freier Bewertung – mangels Bewertung durch diese oder eine andere Partei - vorläufig der für dieses Verfahren maßgebliche Zweifelwert des § 14. Die Bewertung kann aber jederzeit von jeder einzelnen Partei nachgeholt werden, wobei schon aus Gründen des rechtlichen Gehörs allen anderen Parteien – unter Beachtung allfälliger Manuduktionspflichten - Gelegenheit zu einer abweichenden Bewertung eingeräumt werden muss. An eine einmal vorgenommene Bewertung bleibt die Partei, vorbehaltlich des § 8, wie bisher gebunden.

Die Entscheidung des Gerichts über die Höhe der Bemessungsgrundlage richtet sich auch weiterhin nach der bewährten Regelung des § 7 in der bisher schon geltenden Fassung. Diese Entscheidung soll auch weiterhin nicht anfechtbar sein. Sie kann aber keine Bindungswirkung in Ansehung jener Parteien entfalten, die erst nach dem Entscheidungszeitpunkt aktenkundig oder aus anderen Gründen dem Verfahren erstmals beigezogen werden. Soweit diese nach den maßgeblichen Verfahrensvorschriften noch Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens nehmen und von einer Kostenentscheidung betroffen sein können, steht ihnen eine abweichende Bewertung offen und könnte es zu einer Neubewertung des Verfahrensgegenstandes durch das Gericht kommen.

5. Zu Z 5 (§ 8):

Die Regelung über eine Neubewertung im Fall der nachträglichen Änderung des Wertes des Streitgegenstandes auf Parteienantrag durch das Gericht soll für alle Verfahren mit freier Bewertung, also insbesondere auch für alle außerstreitigen Verfahren gelten. Mangels Einigung der Parteien soll für alle nachträglichen Änderungen der für die bisherige Bewertung maßgeblichen Verhältnisse § 7 in allen Verfahrensstadien wieder voll anwendbar sein.

6. Zu Z 6 (§ 10 Z 2 und 3):

1. Mit den Änderungen in § 10 Z 2 werden die dortigen Bemessungsgrundlagen für Streitigkeiten aus dem Bestandvertrag und über Räumungsklagen an die neuen Bemessungsgrundlagen in Z 3 lit. a für

objektbezogene, nicht aus einem Geldbetrag bestehende Ansprüche im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (dazu sogleich im Folgenden) angepasst. Die damit einhergehende Anhebung der Bemessungsgrundlagen scheint auch deshalb sachgerecht, weil diese nunmehr jahrzehntelang - ungeachtet der mittlerweile eingetretenen Geldwertänderung - unverändert geblieben sind und daher den heutigen Wertverhältnissen nicht mehr entsprechen (das Mietrecht für Wohnungen bis 60 m² ist derzeit mit 440 Euro bewertet, für Wohnungen bis 90 m² mit 870 Euro, was nicht viel über ein bis zwei durchschnittlichen Monatsmieten für derartige Wohnungen liegen dürfte). Zudem wird durch diese Anpassung jeweils nicht mehr als eine Tarifstufe überschritten (was sich im Übrigen bei Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen über 90 m² schon deshalb nicht auswirken wird, weil hier im Regelfall schon bisher in der Klage oder Aufkündigung der Jahresmietzins als Bemessungsgrundlage herangezogen wurde, der ja die Mindestbemessungsgrundlage von bisher 1740 Euro und nunmehr 2000 Euro üblicherweise um ein Vielfaches übersteigt).

2. a) In der neuen Z 3 des § 10 werden einerseits Bemessungsgrundlagen für nicht in Geld oder Geldeswert bestehende Gegenstände und andererseits Höchstgrenzen für die sich nach §§ 3 ff. RATG errechnenden Bemessungsgrundlagen bei in Geld oder Geldeswert bestehenden Gegenständen vorgesehen. Dabei wurde die Systematik gegenüber dem Ministerialentwurf im Lichte der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens im Sinn einer Vereinfachung weitgehend verändert. Zum einen wurde die Unterscheidung zwischen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und dem Kleingartengesetz einerseits und Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 andererseits aufgegeben. Die im Begutachtungsverfahren gegebenen Hinweise darauf, dass es sich dabei im Wesentlichen um gleichartige Verfahren handle und der bloße Umstand, dass es letzterenfalls um Eigentum gehe, eine Verschiedenbehandlung nicht rechtfertige, schienen überzeugend. Für eine gleichermaßen für alle außerstreitigen Wohnrechtsverfahren geltende Regelung sprach aber auch, dass diese Variante einfacher und regelungstechnisch leichter zu handhaben ist; im Zweifel sollte sich der Gesetzgeber grundsätzlich für die einfachere, besser überschaubare Lösung entscheiden. Zum anderen wurden die Größenklassen für objektbezogene Ansprüche bei Wohnungen einheitlich mit den schon bisher in § 10 Z 2 RATG festgelegten Größenklassen in Übereinstimmung gebracht (Wohnungen mit einer Nutzfläche bis einschließlich 60 m², Wohnungen mit einer Nutzfläche von über 60 bis maximal 90 m² und größere Wohnungen). Schließlich wurde – einer wertvollen Anregung im Begutachtungsverfahren folgend – der Katalog der vom Tarif umfassten Wohnrechtsverfahren um jene nach § 25 HeizKG erweitert.

b) Verändert wurden auch die Beträge der einzelnen Bemessungsgrundlagen und „Deckelungen“. Es wurden rundere, aber auch höhere Beträge eingesetzt. Letzteres hatte seinen Grund darin, dass die noch im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Bemessungsgrundlagen und Höchstbeträge, die aus der früheren Z 2 des § 10 RATG abgeleitet worden waren, zu unrealistisch niedrigen Verdienstbeträgen der berufsmäßigen Parteienvertreter geführt hätten; für diese wäre es nach den Beträgen des Ministerialentwurfs unökonomisch – weil nicht kostendeckend – gewesen, Vertretungen in wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu übernehmen (siehe auch die Ausführungen in Punkt 1 zur Erhöhung der Beträge in § 10 Z 2 RATG). Deshalb wurden diese Bemessungsgrundlagen und Höchstbeträge gegenüber dem Ministerialentwurf moderat – nämlich moderat im Hinblick auf die dadurch bewirkten Tarifsprünge – angehoben. Auch in der nunmehrigen Höhe stellen diese Beträge sicher, dass die Vertretungskosten in wohnrechtlichen Außerstreitverfahren - im Vergleich zu jenen auf anderen Rechtsgebieten – im Regelfall nicht sehr hoch sein und keine wirkliche Hürde für den Entschluss zur gerichtlichen Rechtsverfolgung bilden werden. Mit diesem verhältnismäßig niedrigen „Lohnniveau“ des berufsmäßigen Parteienvertreters im Wohnrecht, aber auch durch die mit den Deckelungsbeträgen bewirkte Überschaubarkeit des Kostenrisikos wird somit den auch künftig zu beachtenden sozialpolitischen Implikationen des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens Rechnung getragen und bestmöglich gewährleistet, dass sich niemand durch eine Kostenschranke von der gerichtlichen Durchsetzung berechtigter Ansprüche abhalten lässt.

Während im Ministerialentwurf zwischen den Bemessungsgrundlagen für nicht in Geld bestehende Ansprüche und den Deckelungsbeträgen noch der Faktor 2 vorgesehen war, wurde nun der Faktor 3 angesetzt. Dies scheint ein adäquateres Verhältnis zwischen Zweifelsstreitwert und Höchstbetrag zu erbringen als der ursprüngliche Vorschlag.

c) Der Regelungsvorschlag für eine neue Z 3 des § 10 RATG wurde mit Vertretern des Österreichischen Rechtsanwaltskammertags erörtert und akkordiert.

d) Der vorgeschlagene § 10 Z 3 RATG unterscheidet einerseits zwischen objektbezogenen und liegenschaftsbezogenen Ansprüchen und andererseits zwischen nicht aus einem Geldbetrag bestehenden und anderen Verfahrensgegenständen. Einzüräumen ist, dass diese Differenzierungen in bestimmten Einzelfallkonstellationen schwierig sein können. Im Allgemeinen werden sich diese Einordnungen aber

ohne allzu große Probleme bewältigen lassen. So sind etwa im Katalog des § 37 Abs. 1 MRG im Regelfall die in Z 2 und Z 9 - 12 genannten Verfahren liegenschaftsbezogen, die übrigen Ansprüche im Regelfall objektbezogen. Von den in § 52 Abs. 1 WEG 2002 und § 25 Abs. 1 HeizKG angeführten Verfahren sind jene nach § 52 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 und nach § 25 Abs. 1 Z 7 und 9 HeizKG in der Regel objektbezogen, die übrigen liegenschaftsbezogen. Innerhalb der objektbezogenen Ansprüche wird nach den bereits erwähnten Größenkategorien differenziert, innerhalb der liegenschaftsbezogenen Ansprüche zwischen Liegenschaften mit mehr als fünfzig Mietgegenständen beziehungsweise wohnungseigentumstauglichen Objekten (§ 2 Abs. 2 WEG 2002) und anderen („kleineren“) Liegenschaften. Für jede dieser Größenkategorien werden eine Bemessungsgrundlage für nicht in einem Geldbetrag bestehende Verfahrensgegenstände (zB bei Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 1 - 4, 7, 9 und 11 MRG, nach § 52 Abs. 1 WEG 2002 mit Ausnahme von Z 10 und nach § 25 Abs. 1 HeizKG) und eine - drei Mal so hohe (siehe dazu Punkt b zweiter Absatz) - Höchstbemessungsgrundlage für in Geld bestehende Verfahrensgegenstände (zB bei Verfahren nach § 37 Abs. 1 Z 10 und 12 - 14 MRG und § 52 Abs. 1 Z 10 WEG 2002) festgesetzt.

e) Die bisherige Z 3 des § 10 RATG aF (Bemessungsgrundlage für Mietzinserhöhungsverfahren) ist im Hinblick auf die allgemeinen Regelungen der neuen Z 3 – die ja bereits eine klare Begrenzung der Bemessungsgrundlage mit sich bringen – entbehrlich.

3. An dieser Stelle ist der Hinweis angebracht, dass der im Ministerialentwurf noch vorgesehene Ausschluss des Streitgenossenzuschlags nach § 15 RATG nicht in die Regierungsvorlage übernommen wurde, weil der Streitgenossenzuschlag doch auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren einen berechtigten Ausgleich für den tatsächlichen Mehraufwand eines Parteienvertreters darstellt, der mehrere Personen vertritt oder dem mehrere Personen als Verfahrensgegner oder sonstige Beteiligte gegenüberstehen. Außerdem ist es für eine kostenersatzpflichtige Partei trotz des Streitgenossenzuschlags günstiger, wenn sich mehrere seiner Verfahrensgegner gemeinsam durch einen einzigen Parteienvertreter hatten vertreten lassen, als wenn sich jeder Verfahrensgegner eines eigenen Vertreters bedient hätte.

7. Zu Z 7 (§ 11):

Um die Kostenberechnung rechnerisch zu vereinfachen, soll im - nunmehr auch im außerstreitigen Verfahren zweiseitigen - Kostenrekursverfahren bei annähernd gleichzeitigem Obsiegen der Parteien des Rekursverfahrens - ebenso wie bei der Kostenentscheidung im Verfahren erster Instanz (§ 43 Abs. 1 ZPO, § 78 Abs. 2 AußStrG) eine gegenseitige Aufhebung der Kosten stattfinden. Ergibt sich ein deutliches Überwiegen des Obsiegens einer Partei, so soll ihr ein verhältnismäßiger Kostenersatz zustehen. Blieb das Rekursverfahren einseitig, so soll der Partei ein Ersatzanspruch auf Basis jenes Kostenbetrags zustehen, den sie im Rekursverfahren ersiegt oder erfolgreich abgewehrt hat. Wird im Kostenrekursverfahren lediglich ein Bagatellbetrag von bis zu 100 Euro geltend gemacht, so soll die obsiegende Partei wie bisher nur einen Anspruch auf Ersatz ihrer Barauslagen im Verhältnis ihres Obsiegens haben. Der Entlohnungsanspruch gegenüber der eigenen Partei bleibt unverändert.

8. Zu Z 8 (§ 12):

Diese Regelungen über die Zusammenrechnung von Streitwerten bei gemeinsamer Geltendmachung von mehreren Ansprüchen in einer Klage oder bei Verbindung mehrerer Rechtsstreite (beziehungsweise bei getrennter Verhandlung der in ein und demselben Verfahren geltend gemachten Ansprüche) waren angesichts der neuen Kostenersatzregelung im Allgemeinen Teil des neuen Außerstreitgesetzes auch für das außerstreitige Verfahren zu übernehmen (Abs. 2a). Gleiches muss für die Bestimmungen über die Ausdehnung oder Einschränkung des Streitgegenstandes gelten, die nunmehr in Ansehung der Entlohnung nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz auch im außerstreitigen Verfahren zu berücksichtigen waren (Abs. 3 letzter Satz). Auf Grund der völlig identischen Interessenlage müssen auch im außerstreitigen Verfahren Änderungen des Verfahrenswerts auf den - im Regelfall von der jeweiligen Höhe des Wertes des Verfahrensgegenstandes abhängigen – Entlohnungsanspruch sofort durchschlagen. In diesem Sinne war auch die Diktion des Abs. 4 betreffend die Einschränkung auf Nebengebühren entsprechend anzupassen.

Aus Gründen der sozialen Verträglichkeit ist es unerlässlich, gerade auch in außerstreitigen Verfahren (mit oft nur geringen Verfahrenswerten), die Deckelung mit der Hälfte des ursprünglichen Verfahrenswerts zu übernehmen. Gleiches gilt für die Höhe der Bemessungsgrundlage für Nebengebühren (insbesondere Zinsen und Kosten), die des öfteren die Höhe des im Tarif dafür festgelegten Durchschnittswerts (von 150 Euro vor den Bezirksgerichten und 730 Euro vor dem Einzelrichter des Gerichtshofs) erheblich übersteigen. Wie im Zivilprozess soll diese zweifache

Streitwertdeckelung auch im außerstreitigen Verfahren im Fall einer potentiellen Kostenersatzpflicht der Parteien zum Tragen kommen, um das Kostenrisiko für die bloße Klärung der Ersatzpflicht für Nebengebühren überschaubar und wirtschaftlich verträglich zu halten.

9. Zu Z 9 (§ 16):

Diese Änderung enthält eine redaktionelle Anpassung an die mittlerweile voll wirksam gewordene Abschaffung der Stempel- und Postgebühren.

10. Zu Z 10 und 11 (§ 22 und 23):

Auch diese Änderungen sollen klarstellen, dass eine abgesonderte Entlohnung von Schriftsätzen im außerstreitigen Verfahren nur dann in Betracht kommt, wenn deren Verbindung entweder unmöglich war oder gesonderte Schriftsätze ausnahmsweise notwendig oder zweckmäßig waren (§ 22).

Auch die Diktion von § 23 Abs. 4 war an die Einführung des Kostenersatzes im außerstreitigen Verfahren anzupassen.

11. Zu Z 12 (Tarifpost 1):

Auch Tarifpost 1 war an die neue Kostenersatzbestimmung im außerstreitigen Verfahren anzupassen und daher für derartige Verfahren ein neuer Abschnitt IIa. einzufügen. Wie im Zivilprozess sollen auch im außerstreitigen Verfahren vergleichbar einfache Schriftsätze lediglich der Tarifpost 1 unterliegen und keinesfalls nach der weit höheren Generalklausel (bisher TP 3, nunmehr TP 2) zu entlohnen sein.

12. Zu Z 13 (Tarifpost 2):

Die bisherige Z 3 des Abschnitts I soll in Anlehnung an die Entlohnung im Zivilprozess (vgl. lit. b bis e in Z 1) für das außerstreitige Verfahren um jene Schriftsätze ergänzt werden, die selbst im Prozess nicht der höheren Entlohnung nach Tarifpost 3 unterliegen (Z 3 lit. d bis f). Verfahrenseinleitende Schriftsätze beziehungsweise die Gegenäußerungen hiezu sollen daher auch im Außerstreitverfahren nicht mehr der Tarifpost 3, sondern lediglich der Tarifpost 2 unterliegen, wenn in ihnen eine kurze Darstellung des Sachverhalts möglich ist beziehungsweise sie sich auf die bloße Bestreitung und das Begehren auf Abweisung beschränken, ohne maßgebliches Sachverhaltsvorbringen zu enthalten. Wie im Zivilprozess und im Exekutionsverfahren soll auch für das außerstreitige Verfahren als Zweifelsregel nunmehr Tarifpost 2 und nicht mehr Tarifpost 3 zur Anwendung gelangen. Sonstige Schriftsätze, die weder in Tarifpost 1 noch Tarifpost 2 enthalten sind, unterliegen künftighin also Tarifpost 2.

Des weiteren sollen im außerstreitigen Verfahren auch jene Tagsatzungen der Tarifpost 2 - und nicht mehr der Tarifpost 3 - unterworfen werden, für die im Zivilprozess lediglich Tarifpost 2 maßgeblich wäre. Dies gilt insbesondere auch für Tagsatzungen, die bloß einem Vergleichsabschluss dienen sollen oder die erstreckt werden, ehe es zu einer Verhandlung gekommen ist, auch wenn daran mehrere nicht durch denselben Rechtsanwalt vertretene Parteien oder Beteiligte teilnehmen.

13. Zu Z 14 (Tarifpost 3):

In Tarifpost 3 war in Ansehung der Entlohnung von Schriftsätzen im außerstreitigen Verfahren die Zweifelsregel zugunsten von TP 3 aufzuheben. Dazu darf auf die Ausführungen zu Tarifpost 2 Abschnitt I Z 3 verwiesen werden. Dem entsprechend waren als nach Tarifpost 3 zu entlohnende Schriftsätze nur solche vorzusehen, denen eine einem vorbereitenden Schriftsatz im Zivilprozess entsprechende Bedeutung zukommt. Dies waren insbesondere jene verfahrenseinleitenden Schriftsätze und die Gegenäußerungen hiezu, die nicht unter TP 2 fallen, weil sie ein ausführliches Sachverhaltsvorbringen enthalten (Teil A Abschnitt I Z 3). Gleiches gilt für vergleichbare Schriftsätze, die vom Gericht aufgetragen oder später im Laufe des Verfahrens erstattet werden, wenn diese neues Sachvorbringen enthalten - ohne dass eine kurze Sachverhaltsdarstellung in Betracht käme - und wenn diese sich nicht bloß auf die Bestreitung und den Antrag auf Abweisung beschränken. Es muss sich daher um gehaltvolle Schriftsätze handeln, die eine Entlohnung nach TP 3 im Zivilprozess rechtfertigen würden.

In Ansehung von Tagsatzungen im außerstreitigen Verfahren war in Teil A Abschnitt II eine Trennung in Tagsatzungen im Exekutionsverfahren (Z 2), für die die Regelung unverändert bleibt, und in Tagsatzungen im Zivilprozess und im außerstreitigen Verfahren vorzusehen (Z 1), die sämtlich unter

Tarifpost 3 fallen, soweit nicht in Tarifpost 2 anderes angeordnet ist. Hiezu ist auf die Ausführungen zu Tarifpost 2 zu verweisen.

In Teil B Abschnitt I waren lediglich Anpassungen an den Entfall der Vorstellung im neuen Außerstreitverfahren sowie eine Änderung redaktioneller Natur vorzusehen. Im folgenden Abschnitt II war für die Möglichkeit mündlicher Rekursverhandlungen Vorsorge zu treffen und die Entlohnung derjenigen für mündliche Berufungsverhandlungen gleichzustellen (wie dies ja auch für Berufungs- und Rekursschriftsätze schon bisher in Abschnitt I gegeben ist).

In gleicher Weise waren auch in Teil C in Abschnitt I und II Revisionsrekurse und Revisionsrekursbeantwortungen (entsprechend der Terminologie des neuen Außerstreitgesetzes, das nur mehr Revisionsrekurse und deren Beantwortungen an den Obersten Gerichtshof kennt) den Rekursen und Rekursbeantwortungen an den Obersten Gerichtshof gleichzustellen.

Als Folge der Einführung des Verbotes der Doppelvertretung auch für außerstreitige Ehescheidungen nach § 55a EheG (in § 93 Abs. 1 des neuen Außerstreitgesetzes) ist Teil D der Tarifpost 3 als mit dem Inkrafttreten des neuen Außerstreitgesetzes obsolet werdend aufzuheben.

14. Zu Z 15 (Anmerkung 4 zu Tarifpost 3):

Die Entlohnung bei Verbindung von Anträgen auf Erlassung einstweiliger Verfügungen mit der Klage oder mit einem Exekutionsantrag war nunmehr – angesichts der neuen Kostenersatzregelung im außerstreitigen Verfahren – auch auf die Verbindung mit verfahrenseinleitenden Anträgen im Außerstreitverfahren zu erstrecken. Besteht sohin für den verfahrenseinleitenden Antrag eine Kostenersatzmöglichkeit im Rahmen des Hauptverfahrens, so steht für einen damit verbundenen Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung im Regelfall lediglich eine Erhöhung von 25 vH der auf den einleitenden Schriftsatz entfallenden Entlohnung zu, nicht aber eine gesonderte Entlohnung zweier Schriftsätze aus Basis von TP 3.

Die bisherige Z 3 des § 10 RATG aF (Bemessungsgrundlage für Mietzinserhöhungsverfahren) ist im Hinblick auf diese allgemeinen Regelungen – die ja bereits eine gewisse Begrenzung der Bemessungsgrundlage mit sich bringen – entbehrlich.

Zu Artikel 10 (Schluss- und Übergangsbestimmungen)

Hier wird grundsätzlich angeordnet, dass die neuen Bestimmungen des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens auch für solche Verfahren gelten, die vor dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts anhängig geworden sind und über das In-Kraft-Treten hinweg andauern (§ 2 Abs. 1). Zur Vermeidung unerwünschter Ergebnisse sind von diesem Grundsatz jedoch in § 2 Abs. 2 und 3 Ausnahmen vorzusehen, die dem entsprechenden Übergangsrecht zum Allgemeinen Teil des Außerstreitgesetzes nachgebildet sind.

Die Übergangsbestimmung für die Änderungen des Rechtsanwaltsaristgesetzes (Abs. 4) orientiert sich an der Übergangsbestimmung zu § 78 AußStrG. Demnach sollen die Änderungen des Rechtsanwaltsaristgesetzes nur auf jene Verfahren anzuwenden sein, die nach dem 31. Dezember 2004 anhängig geworden sind. Für alle vor diesem Zeitpunkt bereits anhängigen Verfahren sind die jeweiligen Bestimmungen des Rechtsanwaltsaristgesetzes in ihrer bisherigen Fassung auch weiterhin anzuwenden.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Mietrechtsgesetz

§ 37. (1) (...)

(2) (...)

(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.

(3) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Hauptmietern einer Liegenschaft gegen den (die) Vermieter eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Hauptmieter der Liegenschaft, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 12 angeführten Angelegenheiten. Auch diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
3. In Verfahren, die vom Vermieter gegen Hauptmieter einer Liegenschaft eingeleitet werden, kommt Parteistellung den Hauptmietern der Liegenschaft zu, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten. Kommt in einem solchen Verfahren allen Hauptmietern der Liegenschaft Parteistellung zu, so kann der Antrag gegen "die Hauptmieter der Liegenschaft" gerichtet und die namentliche Bezeichnung der Antragsgegner durch die Vorlage eines Mieterverzeichnisses ersetzt werden.

§ 37. (1) (...)

(2) (...)

(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Kommt auf einer Seite mehr als sechs Personen Parteistellung zu, so kann im verfahrenseinleitenden Antrag die namentliche Nennung dieser Personen durch die allgemeine Bezeichnung ihrer Rechtsstellung und die Vorlage eines Verzeichnisses dieser Personen ersetzt werden.
2. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.
3. In einem Verfahren, das vom Vermieter gegen Hauptmieter des Hauses eingeleitet wird, kommt auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses Parteistellung zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.

Geltende Fassung

4. Sind von einem Verfahren nach Z 2 auch andere Hauptmieter der Liegenschaft zu verständigen, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach dreißig Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen sind mit dem Anschlag als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch einen Anschlag nach Z 4 verbunden mit einer individuellen Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters (Zustellbevollmächtigten), sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen ein gemeinsamer Zustellbevollmächtigter bestellt werden; hierfür gilt § 97 ZPO sinngemäß.
7. Zustellungen an den (die) Vermieter können auch zu Händen des für die Liegenschaft bestellten Verwalters vorgenommen werden.
8. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.
9. Schriftsätze sind in mindestens dreifacher Ausfertigung einzubringen. Das Gericht kann die Vorlage weiterer, zur Verständigung der Parteien erforderlicher Ausfertigungen anordnen.

Vorgeschlagene Fassung

4. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Hauptmieter des Hauses nach Z 2 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch Anschlag nach Z 4 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; § 97 ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden.
7. Zustellungen an den oder die Vermieter können auch zu Händen des für das Haus bestellten Verwalters vorgenommen werden.
8. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.
9. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter oder der Mieter gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur

Geltende Fassung

10. Schriftliche Ladungen an die Parteien des Verfahrens haben den Beisatz zu enthalten, daß es ihnen freisteht, sich schriftlich zu äußern oder bei der mündlichen Verhandlung zu erscheinen.
11. Zur Vertretung der Parteien in erster und zweiter Instanz sind auch die Funktionäre und Angestellten derjenigen Vereine befugt, zu deren satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter (Hausbesitzer) oder der Mieter gehört und die sich mit der Beratung ihrer Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern regelmäßig befassen.
12. Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung voranzugehen. Für die Protokolle und Beweise gelten die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung; der § 183 Abs. 2 ZPO gilt nicht, jedoch sind die Vorschriften über zugestandene Tatsachen (§§ 266, 267 ZPO) anzuwenden.
13. Die §§ 146 bis 153 ZPO (Wiedereinsetzung in den vorigen Stand), §§ 168 bis 170 ZPO (Ruhens des Verfahrens) sowie §§ 236 und 259 Abs. 2 ZPO (Zwischenantrag auf Feststellung) sind anzuwenden.
14. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, nach § 26 WEG 1975 oder nach § 22 WGG verbunden oder wegen eines solchen Verfahrens unterbrochen werden.
15. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluß.
16. Vorbehaltlich der Z 17, 18, und 18a gelten für Rekurse der Dritte Abschnitt des Vierten Teiles der Zivilprozeßordnung mit Ausnahme der

Vorgeschlagene Fassung

Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.

10. Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird.
11. Jede Partei kann während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss (Z 13) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach § 37 zulässig ist.
12. In den Fällen des § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG wird das Verfahren nur unterbrochen, wenn der Unterbrechungsgrund bei einer Partei eintritt, der ungeachtet der Regelungen in Z 4 und 5 individuell zugestellt werden muss. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, § 52 WEG 2002, § 22 WGG oder § 25 HeizKG verbunden werden.
13. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden.
14. Im Rekursverfahren sind abweichend von § 49 AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel – außer zur Dartuung oder Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe - nicht zu berücksichtigen. § 46 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden. § 47 Abs. 1 AußStrG gilt mit der Maßgabe, dass auch die Vertretung durch einen Interessenvertreter eine mündliche Rekuserhebung ausschließt.
15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 46 Abs. 1 und § 48 Abs. 2 AußStrG vier Wochen. Für die Zustellung eines Rekurses sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter anzuwenden.
16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten

Geltende Fassung

Bestimmungen über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt.

17. Richtet sich ein Rekurs gegen einen Sachbeschluß, so
- a) ist der § 517 ZPO nicht anzuwenden;
 - b) beträgt die Frist für den Rekurs vier Wochen;
 - c) ist eine Ausfertigung des Rekurses den Parteien, deren Interessen durch die Stattgebung des Rekurses unmittelbar berührt werden könnten, zuzustellen; die Z 4 und 5 über die Zustellung durch Anschlag sind schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter mit der Maßgabe anzuwenden, daß sich der Anschlag auf die Bekanntgabe der Rekurshebung beschränken kann;
 - d) steht es den in lit. c genannten Parteien frei, binnen vier Wochen nach Zustellung des Rekurses bei dem Gericht erster Instanz eine Rekursbeantwortung einzubringen;
 - e) hat der Rekurs aufschiebende Wirkung;
 - f) hat das Rekursgericht, wenn es gegen die im Rekurs ausdrücklich bekämpften Feststellungen Bedenken hat – nach allfälliger Beweiswiederholung oder Beweisergänzung - selbst Feststellungen zu treffen;
 - g) gilt für die Anberaumung und die Durchführung einer mündlichen Rekursverhandlung die Z 12.
18. Für Revisionsrekurse gegen Sachbeschlüsse oder für Rekurse gegen nach § 527 Abs. 2 ZPO anfechtbare Beschlüsse des Gerichtes zweiter Instanz, mit denen ein Sachbeschluß aufgehoben worden ist, gilt die Z 17 lit. a bis d; der § 528 Abs. 2 Z 1 und 2 ZPO ist nicht anzuwenden. Für Revisionsrekurse gegen Sachbeschlüsse gilt überdies der § 505 Abs. 3

Vorgeschlagene Fassung

Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.
18. In den in Z 2 genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 zugestellt wurde.

Geltende Fassung

und Abs. 4 zweiter Satz ZPO entsprechend; der außerordentliche Revisionsrekurs ist ohne die Einschränkungen nach § 528 Abs. 3 ZPO zulässig.

- 18a. Die im § 528 Abs. 2 Z 1a, Abs. 2a und 3 ZPO genannten Rechtsmittelbeschränkungen gelten nur für solche Revisionsrekurse, die sich gegen Sachbeschlüsse in den im Abs. 1 Z 5, 6, 8, 8a, 11, 12, 12a, 13 und 14 angeführten Angelegenheiten richten, und überdies nur dann, wenn der Entscheidungsgegenstand insgesamt 10 000 Euro nicht übersteigt. Unbeachtlich ist, ob der Entscheidungsgegenstand 4 000 Euro übersteigt oder nicht. Besteht der Entscheidungsgegenstand in den im ersten Satz angeführten Angelegenheiten nicht ausschließlich in einem Geldbetrag, so hat das Rekursgericht auszusprechen, ob der Wert des Entscheidungsgegenstands insgesamt 10 000 Euro übersteigt oder nicht.
19. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen; einer Partei ist jedoch der Ersatz solcher Kosten aufzutragen, die sie mutwillig durch die Stellung nicht gerechtfertigter Anträge verursacht hat. Inwieweit andere Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen sind oder unter die Parteien zu teilen sind, hat das Gericht in einem Verfahren, an dem zwei Parteien oder zwei Gruppen von Parteien mit widerstreitenden Parteiinteressen beteiligt sind, unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. ZPO zu entscheiden. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so gilt, daß diese Kosten des Verfahrens von den Parteien nach Billigkeit zu tragen sind; dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde.
20. Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig.

Vorgeschlagene Fassung

19. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden.

20. Zur Sicherung von Ansprüchen, die gemäß Abs. 1 in einem Verfahren nach Abs. 3 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr

Geltende Fassung

- 20a. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.
21. Die rechtskräftigen Entscheidungen bilden einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung; § 19 AußStrG ist nicht anzuwenden.
22. Zur Sicherung von Ansprüchen, die in einem Verfahren nach Abs. 1 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.

(4) (...)

§ 39. (1) (...)

(2) (...)

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 14, 19 und 20a sowie Abs. 4 sinngemäß anzuwenden, im übrigen auch die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991.

(4) (...)

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften und die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sind von Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Vorgeschlagene Fassung

anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.“

(4) (...)

§ 39. (1) (...)

(2) (...)

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4 entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) (...)

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten

Geltende Fassung

Unterbrechung eines Rechtsstreits

§ 41. Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist von Amts wegen zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach § 37 beim Gericht oder der Gemeinde bereits anhängig ist.

§ 42a. (1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen der in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen, die aus der Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern diese nach Erlassung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 37 Abs. 3 Z 22 durchgeführt wurden.

Wohnungseigentumsgesetz 2002

§ 14. (1) (...)

5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 178 AußStrG sinngemäß.

(2) (...)

§ 52. (1) (...)

(2) In den in Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 6, 8 bis 21 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden

Vorgeschlagene Fassung

Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens

§ 41. Die wegen eines Verfahrens nach § 37 angeordnete Unterbrechung eines Rechtsstreits über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB ist auf Antrag des Vermieters wieder aufzuheben, wenn dem Mieter die Zahlung eines einstweiligen Mietzinses gemäß § 382f der Exekutionsordnung auferlegt wurde und der Vermieter den einstweiligen Mietzins auch durch Fahrnis- und Gehaltsexekution sowie durch Verwertung ihm zur Verfügung stehender Sicherheiten in angemessener Frist nicht hereinbringen konnte. Das Gericht kann von der Aufhebung der Unterbrechung jedoch absehen, wenn selbst unter Berücksichtigung der erfolglosen Versuche zur Hereinbringung des einstweiligen Mietzinses nach Lage des Falles nicht angenommen werden muss, dass durch die Einwendungen des Mieters gegen das Bestehen eines Mietzinsrückstandes der Rechtsstreit bloß verschleppt werden soll.

§ 42a. (1) An jeder Liegenschaft, auf der sich ein diesem Bundesgesetz unterliegender Mietgegenstand befindet, besteht ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten von Forderungen der in § 6 Abs. 1 Z 1 genannten Personen, die aus der Finanzierung der in § 3 Abs. 3 Z 2 angeführten Erhaltungsarbeiten entstanden sind, sofern diese nach Erlassung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 37 Abs. 3 Z 20 durchgeführt wurden.

§ 14. (1) (...)

5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.

(2) (...)

§ 52. (1) (...)

(2) In den in Abs. 1 angeführten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie Abs. 4 MRG

Geltende Fassung

Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.
3. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies – unbeschadet weiterer Rechte nach § 37 Abs. 5 – den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekannt gegeben oder sonst bekannt wurden, Parteistellung zu.
4. Für die Beziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Wohnungseigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt, in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
5. Zustellungen an mehr als sechs Wohnungseigentümer können durch Anschlag im Sinne des § 24 Abs. 5 vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrags ist mit Ablauf dieser Frist als vollzogen anzusehen, spätere Zustellungen hingegen mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt. Der das Verfahren einleitende Antrag ist überdies einem vom Gericht zu bestimmenden Wohnungseigentümer zu eigenen Händen zuzustellen.
6. Einem Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) oder Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3) sind die Unterlagen beizufügen, aus denen sich die Notwendigkeit der Nutzwertfest- oder -neufestsetzung und - soweit dies urkundlich belegbar ist - die Rechtzeitigkeit des Antrags ergeben.

Vorgeschlagene Fassung

genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.
2. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies – unbeschadet weiterer Rechte nach § 37 Abs. 5 – den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekannt gegeben oder sonst bekannt wurden, Parteistellung zu.
3. Für die Beziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Wohnungseigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.
4. Zustellungen an mehr als sechs Wohnungseigentümer können durch Anschlag im Sinne des § 24 Abs. 5 vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt. Der verfahrenseinleitende Antrag ist überdies einem vom Gericht zu bestimmenden Wohnungseigentümer zu eigenen Händen zuzustellen.
5. Einem Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) oder Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3) sind die Unterlagen beizufügen, aus denen sich die Notwendigkeit der Nutzwertfest- oder -neufestsetzung und – soweit dies urkundlich belegbar ist – die Rechtzeitigkeit des Antrags ergeben.
6. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die

Geltende Fassung

7. § 37 Abs. 3 Z 18a MRG gilt nur in den in Abs. 1 Z 2, 4, 5, 6 und 8 angeführten Angelegenheiten.

(3) In den durch Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2 und § 50 MRG bestimmten Gemeinden kann ein Verfahren auf Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) oder Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3) bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde; diesbezüglich gelten auch § 39 Abs. 3 bis 5 und § 40 MRG.

§ 22. (1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) Im übrigen gelten in den im Abs. 1 angeführten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den im § 37 Abs. 2, Abs. 3 Z 6, 8 bis 21 und Abs. 4 sowie in den §§ 38 bis 40 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.

2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch

Vorgeschlagene Fassung

Vertretung der Interessen von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Wohnungseigentumsangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.

(3) In den durch Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2 und § 50 MRG bestimmten Gemeinden kann ein Verfahren auf Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) oder Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3) bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde; diesbezüglich gelten neben Abs. 2 auch § 39 Abs. 3 bis 5 und § 40 MRG.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

§ 22. (1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) Im Übrigen gelten in den in Abs. 1 angeführten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1, 6, 8 bis 17, 19 und 20 und Abs. 4 sowie in den §§ 38 bis 40 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.

2. In einem Verfahren, das von der Bauvereinigung gegen Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Baulichkeit eingeleitet wird, kommt Parteistellung auch jenen anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit zu, deren Interessen durch eine

Geltende Fassung

die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 10 angeführten Angelegenheiten. Auch diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringungen haben.

3. In Verfahren, die von der Bauvereinigung gegen Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Baulichkeit eingeleitet werden, kommt Parteistellung den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit zu, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten. Kommt in einem solchen Verfahren allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit Parteistellung zu, so kann der Antrag gegen die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit gerichtet und die namentliche Bezeichnung der Antragsgegner durch die Vorlage eines Verzeichnisses der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ersetzt werden.
4. Sind von einem Verfahren nach Z 2 auch andere Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Baulichkeit zu verständigen, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen sind mit dem Anschlag als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch einen Anschlag nach Z 4 verbunden mit einer individuellen Zustellung an einen dieser Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Zustellungen an die Bauvereinigung können auch zu Händen der von der Bauvereinigung zur Verwaltung der Liegenschaft bestellten gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vorgenommen

Vorgeschlagene Fassung

stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.

3. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit nach Z 1 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
4. Kommt in einem Verfahren nach Z 2 mehr als sechs Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch Anschlag nach Z 3 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
5. Zustellungen an die Bauvereinigung können auch zu Händen der von der Bauvereinigung zur Verwaltung der Liegenschaft bestellten gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vorgenommen werden.
6. In den in Z 1 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, denen der

Geltende Fassung

werden.

7. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.

8. Der § 37 Abs. 3 Z 18a MRG gilt nur in den im Abs. 1 Z 3, 4, 6, 6a, 9, 10, 11, 12 und 13 angeführten Angelegenheiten.

(5) (...)

Heizkostenabrechnungsgesetz

§ 25. (1) (...)

(2) In den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen. § 37 Abs. 3 und 4 und die §§ 39, 40 und 41 MRG sind sinngemäß anzuwenden. Der § 37 Abs. 3 Z 18a MRG gilt nur in den im Abs. 1 Z 2, 5, 6, 7, 8 und 9 angeführten Angelegenheiten.

§ 7. (1) (...)

(2) Der Beirat besteht aus zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei sachkundigen Vertretern der Bundesarbeitskammer, drei sachkundigen Nachfragervertretern und drei sachkundigen Anbietervertretern jeweils aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 MRG für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter.

(3) (...)

§ 9. (1) (...)

(2) Die Behörden des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer sowie die Vereine im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 MRG sind verpflichtet, dem Bundesminister für Justiz (dem Beirat) auf dessen Verlangen alle ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen, die zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Bundesgesetz erforderlich sind, vorzulegen.

§ 3. (1) (...)

Sportstättenchutzgesetz**Vorgeschlagene Fassung**

verfahrenseinleitende Antrag nach Z 1 zugestellt wurde.

(5) (...)

§ 25. (1) (...)

(2) In den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen. § 37 Abs. 3 und 4 und die §§ 39, 40 und 41 MRG sind sinngemäß anzuwenden.

§ 7. (1)

(2) Der Beirat besteht aus zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei sachkundigen Vertretern der Bundesarbeitskammer, drei sachkundigen Nachfragervertretern und drei sachkundigen Anbietervertretern jeweils aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 9 dritter Satz MRG für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter.

(3) (...)

§ 9. (1) (...)

(2) Die Behörden des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer sowie die Vereine im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 9 dritter Satz MRG sind verpflichtet, dem Bundesminister für Justiz (dem Beirat) auf dessen Verlangen alle ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen, die zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Bundesgesetz erforderlich sind, vorzulegen.

§ 3. (1) (...)

Geltende Fassung

(2) Über gemäß Abs. 1 entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen, mit der Maßgabe, daß § 37 Abs. 3 Z 10, 12 bis 13 und Z 15 bis 21 MRG anzuwenden ist.

Landpachtgesetz

§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für sein Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Abweichungen:

1. Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung voranzugehen.
2. Die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Protokolle, über die Aufnahme von Beweisen und über das Rechtsmittel des Rekurses - mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt - sind anzuwenden.
3. Über Fragen, deren Beurteilung die Kenntnis der landwirtschaftlichen Verhältnisse erfordert, ist eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer des Bundeslandes einzuholen, in dem der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teile liegt. Die Stellungnahme kann schriftlich oder durch einen von der Landwirtschaftskammer entsendeten Vertreter mündlich abgegeben werden. Wird die Stellungnahme schriftlich abgegeben, so ist die Landwirtschaftskammer verpflichtet, auf Verlangen des Gerichtes durch einen von ihr entsendeten Vertreter über die schriftliche Stellungnahme mündliche Aufklärungen zu geben oder diese bei der mündlichen Verhandlung zu erläutern.
4. Inwieweit die Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen oder unter die Parteien zu teilen sind, entscheidet das Gericht unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. der Zivilprozeßordnung. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.
5. Eine Verweisung auf den Rechtsweg findet nicht statt.

Vorgeschlagene Fassung

(2) Über Anträge gemäß Abs. 1 entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen, mit der Maßgabe, dass § 37 Abs. 3 Z 10, 11, 12 zweiter Satz, 13 bis 19 MRG anzuwenden ist.

§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder einen Notar vertreten lassen.
2. Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird.
3. Über Fragen, deren Beurteilung die Kenntnis der landwirtschaftlichen Verhältnisse erfordert, ist eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer des Bundeslandes einzuholen, in dem der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Die Stellungnahme kann schriftlich oder durch einen von der Landwirtschaftskammer entsendeten Vertreter mündlich abgegeben werden. Wird die Stellungnahme schriftlich abgegeben, so ist die Landwirtschaftskammer verpflichtet, auf Verlangen des Gerichtes durch einen von ihr entsendeten Vertreter über die schriftliche Stellungnahme mündliche Aufklärungen zu geben oder diese bei der mündlichen Verhandlung zu erläutern.
4. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden.
5. Im Rekursverfahren sind abweichend von § 49 AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel – außer zur Dartuung oder

Geltende Fassung

6. Die Entscheidungen werden erst mit der Rechtskraft wirksam.
7. Falls ein Antrag im Sinne dieses Bundesgesetzes mittels eines Schriftsatzes gestellt wird, sind so viele Ausfertigungen des Schriftsatzes zu überreichen, daß jedem Gegner eine Ausfertigung zugestellt und überdies eine für die Gerichtsakten zurückbehalten werden kann.

§ 382e. (...)**Vorgeschlagene Fassung**

- Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe - nicht zu berücksichtigen. § 46 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden.
6. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 46 Abs. 1 und § 48 Abs. 2 AußStrG vier Wochen.
7. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass Entscheidungsgegenstände nach diesem Bundesgesetz rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts oder eines Notars zu enthalten.
8. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden.

Exekutionsordnung**§ 382e. (...)****Einstweiliger Mietzins**

§ 382f. (1) Ist zwischen den Parteien eines dem Mietrechtsgesetz gänzlich unterliegenden Hauptmietvertrags über eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit ein Verfahren über eine Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder über eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes gemäß § 1118 ABGB anhängig, so hat das Gericht auf Antrag des Vermieters dem Hauptmieter die Zahlung eines einstweiligen Mietzinses aufzutragen, sofern der Vermieter bescheinigt, dass der Mieter seine Pflicht zur Bezahlung des vertraglich vereinbarten oder des nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes erhöhten Hauptmietzinses zuzüglich Betriebskosten und öffentlicher Abgaben verletzt.

(2) Der einstweilige Mietzins nach Abs. 1 ist mit dem in § 45 Abs. 1 oder 2 MRG für den jeweiligen Mietgegenstand vorgesehenen Betrag zuzüglich des im Antragszeitpunkt für den Mietgegenstand vorgeschriebenen gleichbleibenden

Geltende Fassung

§ 383. (...)

§ 3. Der für die Anwendung eines bestimmten Tarifsatzes maßgebende Betrag (Bemessungsgrundlage) ist im Zivilprozeß nach dem Wert des Streitgegenstandes, im Exekutions(Sicherungs)verfahren nach dem Wert des Anspruches (§ 13), im Konkurs- und Ausgleichsverfahren für einen Gläubiger nach der Höhe der angemeldeten Forderung samt Nebengebühren, im außerstreitigen Verfahren nach dem Wert des Gegenstandes, auf den sich die Leistung bezieht, zu berechnen.

§ 4. Die Bemessungsgrundlage (§ 3) richtet sich, soweit im folgenden nicht anderes bestimmt wird, nach den Vorschriften der §§ 54 bis 59 der Jurisdiktionsnorm.

§ 5. (1) Wird nur ein Teil einer Kapitalsforderung begehrt, so ist nur der eingeklagte Teil maßgebend. Wird der Überschuß in Anspruch genommen, der sich aus der Vergleichung der Forderungen ergibt, die beiden Parteien gegeneinander zustehen, so ist der Betrag des eingeklagten Überschusses maßgebend.

(2) (...)

§ 7. Findet der Beklagte die Bewertung des Streitgegenstandes nach den §§ 56 oder 59 der Jurisdiktionsnorm durch den Kläger zu hoch oder zu niedrig, so kann er spätestens bei der ersten zur mündlichen Streitverhandlung bestimmten Tagsatzung die Bewertung bemängeln. Das Gericht hat mangels einer Einigung der Parteien, möglichst ohne weitere Erhebungen und ohne die Erledigung wesentlich zu verzögern oder Kosten zu verursachen, den Streitgegenstand für die Anwendung dieses Bundesgesetzes im Rahmen der von den Parteien behaupteten

Vorgeschlagene Fassung

Teilbetrags an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach § 21 Abs. 3 MRG festzusetzen. Liegt aber der vertraglich vereinbarte Hauptmietzins unter dem für den Mietgegenstand geltenden Betrag nach § 45 Abs. 1 oder 2 MRG, so ist der Festsetzung des einstweiligen Mietzinses die Mietzinsvereinbarung zugrunde zu legen. § 15 Abs. 2 MRG ist anzuwenden. Bei einer Wohnung ist für die Bescheinigung der Ausstattungskategorie deren Anführung in der Mietvertragsurkunde ausreichend.

§ 383. (...)

Rechtsanwaltstarifgesetz

§ 3. Der für die Anwendung eines bestimmten Tarifsatzes maßgebende Betrag (Bemessungsgrundlage) ist im Zivilprozeß nach dem Wert des Streitgegenstandes, im Exekutions(Sicherungs)verfahren nach dem Wert des Anspruches (§ 13), im Konkurs- und Ausgleichsverfahren für einen Gläubiger nach der Höhe der angemeldeten Forderung samt Nebengebühren, im außerstreitigen Verfahren nach dem Wert des Verfahrensgegenstandes zu berechnen.

§ 4. Soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird, richtet sich die Bemessungsgrundlage (§ 3) nach den Vorschriften der §§ 54 bis 59 der Jurisdiktionsnorm, im außerstreitigen Verfahren, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, jedoch nach dem Wert, den die Partei in ihrem Antrag als Wert des Verfahrensgegenstandes bezeichnet hat.

§ 5. (1) Wird nur ein Teil einer Kapitalsforderung begehrt, so ist nur der begehrte Teil maßgebend. Wird der Überschuß in Anspruch genommen, der sich aus der Vergleichung der Forderungen ergibt, die beiden Parteien gegeneinander zustehen, so ist der Betrag des begehrten Überschusses maßgebend.

(2) (...)

§ 7. (1) Findet der Beklagte die Bewertung des Streitgegenstandes nach den §§ 56 oder 59 der Jurisdiktionsnorm durch den Kläger zu hoch oder zu niedrig, so kann er spätestens bei der ersten zur mündlichen Streitverhandlung bestimmten Tagsatzung die Bewertung bemängeln. Wird der Wert des Verfahrensgegenstandes im außerstreitigen Verfahren von den Parteien unterschiedlich bezeichnet, so ist dies einer Bemängelung der Bewertung gleichzuhalten.

Geltende Fassung

Beträge zu bewerten. Dieser Beschluß kann durch ein Rechtsmittel nicht angefochten werden.

§ 8. (1) Ändert sich im Lauf eines Prozesses der Wert eines nicht in Geld bestehenden Streitgegenstandes derart, daß die vom Kläger nach den §§ 56 oder 59 der Jurisdiktionsnorm vorgenommene Bewertung den gegenwärtigen Wertverhältnissen offenbar nicht mehr entspricht, so ist mangels einer Einigung der Parteien die Bemessungsgrundlage auf Antrag einer Partei vom Gericht nach § 7 neu festzusetzen. Im Verfahren vor dem Revisionsgericht kann dieser Antrag in der Revisionschrift oder in der Revisionsbeantwortung gestellt werden; wenn der Antrag in der Revisionsbeantwortung gestellt wird, kann das Revisionsgericht eine Äußerung des Revisionswerbers einholen.

(2) Wurde im Lauf eines Prozesses die Bemessungsgrundlage nach Abs. 1 geändert, so ist bei Bestimmung der Kosten des gesamten dieser Kostenbestimmung vorangegangenen Verfahrens der im Zeitpunkt der Entscheidung oder des Vergleiches über die Verpflichtung zum Kostenersatz geltende Streitwert maßgebend.

(3) Abs. 2 gilt auch im Rechtsmittelverfahren, für die Kosten der im Instanzenzug untergeordneten Gerichte jedoch nur dann, wenn diese Kosten von dem Gericht höherer Instanz bestimmt werden. Wurden die Entscheidungen untergeordneter Gerichte im Instanzenzug ganz oder teilweise aufgehoben, so ist der neuen Entscheidung über die Hauptsache auch bei der Bestimmung der Kosten jener Gerichte, deren Entscheidungen aufgehoben worden sind, der zuletzt festgesetzte Streitwert zugrunde zu legen.

(4) (...)

§ 10. Der Gegenstand ist zu bewerten:

1. (...)

2. in Streitigkeiten aus dem Bestandvertrag und in Streitigkeiten über Räumungsklagen

Vorgeschlagene Fassung

(2) Mangels einer Einigung der Parteien hat das Gericht möglichst ohne weitere Erhebungen und ohne die Erledigung wesentlich zu verzögern oder Kosten zu verursachen, den Streitgegenstand für die Anwendung dieses Bundesgesetzes im Rahmen der von den Parteien behaupteten Beträge zu bewerten. Gleiches gilt im außerstreitigen Verfahren für die Bewertung des Verfahrensgegenstandes. Dieser Beschluß kann durch ein Rechtsmittel nicht angefochten werden.

§ 8. (1) Ändert sich im Lauf eines Prozesses oder außerstreitigen Verfahrens der Wert eines nicht in Geld bestehenden Streitgegenstandes oder Verfahrensgegenstandes derart, dass die vorgenommene Bewertung den gegenwärtigen Wertverhältnissen offenbar nicht mehr entspricht, so ist mangels einer Einigung der Parteien die Bemessungsgrundlage auf Antrag einer Partei vom Gericht nach § 7 neu festzusetzen. Im Verfahren vor dem Revisions- oder Revisionsrekursgericht kann dieser Antrag in der Revisions- oder Revisionsrekursbeantwortung gestellt werden; wenn der Antrag in der Revisions- oder Revisionsrekursbeantwortung gestellt wird, kann das Revisions- oder Revisionsrekursgericht eine Äußerung des Revisions- oder Revisionsrekurswerbers einholen.

(2) Wurde im Lauf eines Verfahrens die Bemessungsgrundlage nach Abs. 1 geändert, so ist bei Bestimmung der Kosten des gesamten dieser Kostenbestimmung vorangegangenen Verfahrens der im Zeitpunkt der Entscheidung oder des Vergleiches über die Verpflichtung zum Kostenersatz geltende Streitwert maßgebend.

(3) Abs. 2 gilt auch im Rechtsmittelverfahren, für die Kosten der im Instanzenzug untergeordneten Gerichte jedoch nur dann, wenn diese Kosten von dem Gericht höherer Instanz bestimmt werden. Wurden die Entscheidungen untergeordneter Gerichte im Instanzenzug ganz oder teilweise aufgehoben, so ist der neuen Entscheidung über die Hauptsache auch bei der Bestimmung der Kosten jener Gerichte, deren Entscheidungen aufgehoben worden sind, der zuletzt festgesetzte Streitwert oder Verfahrenswert zugrunde zu legen.

(4) (...)

§ 10. Der Gegenstand ist zu bewerten:

1. (...)

2. in Streitigkeiten aus dem Bestandvertrag und in Streitigkeiten über Räumungsklagen

Geltende Fassung

- a) bei Geschäftsräumlichkeiten, bei Wohnungen, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, und bei sonstigen Gegenständen mit dem sich aus den letzten 12 Monaten vor Einbringung der Aufkündigung oder der Klage ergebenden Jahresmietzins, mindestens aber, sowie in den Fällen, in denen diese Bemessungsgrundlage in der Aufkündigung oder Klage nicht ziffernmäßig geltend gemacht wird, mit 1 740 Euro,
 - b) bei Wohnungen, deren Nutzfläche 60 m² übersteigt und die nicht unter lit. a fallen, mit 870 Euro,
 - c) bei kleineren Wohnungen mit 440 Euro;
3. im Verfahren außer Streitsachen wegen Erhöhung des Mietzinses mit dem doppelten Jahresbetrag der beantragten Zinserhöhung; richtet sich der Antrag gegen mehrere Mieter, so sind die auf sämtliche Mieter, die sich nicht vor Anrufung des Gerichtes mit der begehrten Mietzinserhöhung einverstanden erklärt haben, entfallenden Beträge zusammenzurechnen;

Vorgeschlagene Fassung

- a) bei Geschäftsräumlichkeiten, bei Wohnungen, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, und bei sonstigen Gegenständen mit dem sich aus den letzten 12 Monaten vor Einbringung der Aufkündigung oder der Klage ergebenden Jahresmietzins, mindestens aber, sowie in den Fällen, in denen diese Bemessungsgrundlage in der Aufkündigung oder Klage nicht ziffernmäßig geltend gemacht wird, mit 2 000 Euro,
 - b) bei Wohnungen, deren Nutzfläche 60 m² übersteigt und die nicht unter lit. a fallen, mit 1 500 Euro,
 - c) bei kleineren Wohnungen mit 1 000 Euro;
3. in Verfahren außer Streitsachen nach § 37 Abs. 1 MRG, § 52 Abs. 1 WEG 2002, § 22 Abs. 1 WGG, § 25 HeizKG und dem Kleingartengesetz
- a) bei objektbezogenen Ansprüchen
 - aa) bei Geschäftsräumlichkeiten, bei Wohnungen, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, und bei Garagen mit mehr als zwei Parkplätzen wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 2 000 Euro, ansonsten höchstens mit 6 000 Euro,
 - bb) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² und bis zu 90 m², wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 1 500 Euro, ansonsten höchstens mit 4 500 Euro,
 - cc) bei anderen Objekten, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, 1 000 Euro, ansonsten höchstens mit 3 000 Euro,
 - b) bei liegenschaftsbezogenen Ansprüchen
 - aa) bei Liegenschaften mit mehr als fünfzig Mietgegenständen beziehungsweise wohnungseigentumstauglichen Objekten (§ 2 Abs. 2 WEG 2002), wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 4 000 Euro, ansonsten höchstens mit 12 000 Euro,

Geltende Fassung

4. bis 9. (...)

§ 11. Bei Anträgen auf Kostenbestimmung und bei Kostenrekursen dient als Bemessungsgrundlage gegenüber dem Gegner der Kostenbetrag, dessen Zuspruch oder Aberkennung ersiegt wird, gegenüber der eigenen Partei der Betrag, dessen Zuspruch oder Aberkennung beantragt wird. Übersteigt der ersiegte oder aberkannte Kostenbetrag nicht 100 Euro, so besteht gegenüber dem Gegner nur ein Anspruch auf Ersatz der Barauslagen. Erster und zweiter Satz gelten sinngemäß auch für Kostenrekursbeantwortungen.

§ 12. (1) (...)

(2) (...)

(3) Eine Änderung in dem Wert des Streitgegenstandes infolge einer Änderung einer Klage, infolge einer Einschränkung des Klagebegehrens oder infolge einer teilweisen Erledigung des Streites ist für die der Wertänderung nachfolgenden Leistungen und, sofern die Änderung durch eine Parteierklärung bewirkt wird, auch schon für den betreffenden Schriftsatz zu berücksichtigen. Wird der Streitwert während einer Tagsatzung geändert, so ist die Änderung bereits für jene Stunde der Tagsatzung, in der die Änderung eintritt, zu berücksichtigen.

(4) Wird das Klagebegehren auf Nebengebühren eingeschränkt, so sind Streitwerte, jedoch nie mehr als die Hälfte des ursprünglichen Wertes, anzunehmen:

- a) in Streitigkeiten vor dem Gerichtshof, die vor dem Senat verhandelt werden, 1450 Euro,
- b) in Streitigkeiten vor dem Gerichtshof, die vor dem Einzelrichter verhandelt werden, 730 Euro,
- c) in Streitigkeiten vor dem Bezirksgericht 150 Euro,.

Vorgeschlagene Fassung

- bb) bei anderen Liegenschaften,
wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 2 500 Euro,
ansonsten höchstens mit 7 500 Euro;

4. bis 9. (...)

§ 11. Soweit die Kosten nicht gegeneinander aufzuheben sind, dient bei Verfahren über Anträge auf Kostenbestimmung und über Kostenrekurse der Kostenbetrag, dessen Zuspruch oder Aberkennung ersiegt wird, als Bemessungsgrundlage gegenüber dem Gegner, gegenüber der eigenen Partei der Betrag, dessen Zuspruch oder Aberkennung beantragt wird. Übersteigt der beehrte Betrag nicht 100 Euro, so besteht nur ein Anspruch auf Ersatz der Barauslagen im Verhältnis des Obsiegens.

§ 12. (1) (...)

(2) (...)

(2a) Abs. 1 und 2 sind auch auf die Geltendmachung mehrerer Ansprüche in demselben außerstreitigen Verfahren und auf die Verbindung mehrerer außerstreitiger Verfahren sinngemäß anzuwenden.

(3) Eine Änderung in dem Wert des Streitgegenstandes infolge einer Änderung einer Klage, infolge einer Einschränkung des Klagebegehrens oder infolge einer teilweisen Erledigung des Streites ist für die der Wertänderung nachfolgenden Leistungen und, sofern die Änderung durch eine Parteierklärung bewirkt wird, auch schon für den betreffenden Schriftsatz zu berücksichtigen. Wird der Streitwert während einer Tagsatzung geändert, so ist die Änderung bereits für jene Stunde der Tagsatzung, in der die Änderung eintritt, zu berücksichtigen. Gleiches gilt in sinngemäßer Anwendung auch für Änderungen des Verfahrensgegenstandes im außerstreitigen Verfahren.

(4) Wird das Begehren auf Nebengebühren eingeschränkt, so sind folgende Streitwerte oder Verfahrenswerte, jedoch nie mehr als die Hälfte des ursprünglichen Wertes, anzunehmen:

- a) in Rechtssachen vor dem Gerichtshof, die vom Senat zu entscheiden sind, 1450 Euro,
- b) in Rechtssachen vor dem Gerichtshof, die vom Einzelrichter zu entscheiden sind, 730 Euro,
- c) in Rechtssachen vor dem Bezirksgericht 150 Euro,

Geltende Fassung

Das gleiche gilt, wen das Begehren

- a) in Streitigkeiten vor dem Gerichtshof, die vor dem Senat verhandelt werden, auf weniger als 1450 Euro,
- b) in Streitigkeiten vor dem Gerichtshof, die vor dem Einzelrichter verhandelt werden, auf weniger als 730 Euro,
- c) in Streitigkeiten vor dem Bezirksgericht auf weniger als 150 Euro, eingeschränkt wird.

§ 16. Die Auslagen für Gerichts-, Stempel- und Postgebühren sowie andere Auslagen, einschließlich der Umsatzsteuer, sind, soweit § 23 nicht anderes bestimmt, gesondert zu vergüten. (...).

§ 22. Im Zivilprozeß und im Exekutions(Sicherungs)verfahren werden Schriftsätze nur dann abgesondert entlohnt, wenn sie mit anderen Schriftsätzen nicht verbunden werden können oder das Gericht ihre abgesonderte Anbringung als notwendig oder als zweckmäßig erkennt.

§ 23. (1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) Der Einheitssatz umfaßt nicht solche Nebenleistungen im Zug außergerichtlicher mündlicher oder schriftlicher Verhandlungen, die vor oder während eines gerichtlichen Verfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreites oder zur Herbeiführung eines Vergleiches vorgenommen worden sind, falls sie einen erheblichen Aufwand an Zeit und Mühe verursacht haben. Sie sind nach der für jede einzelne Leistung geltenden Tarifpost zu entlohnen. Das gleiche gilt für Nebenleistungen, wenn die Rechtssache beendet worden ist, ehe die den Nebenleistungen entsprechende Hauptleistung verrichtet wurde.

(5) (...)

Tarifpost 1

I. (...)

II. (...)

Vorgeschlagene Fassung

Das Gleiche gilt, wenn das Begehren

- a) in Rechtssachen vor dem Gerichtshof, die vom Senat zu entscheiden sind, auf weniger als 1450 Euro,
- b) in Rechtssachen vor dem Gerichtshof, die vom Einzelrichter zu entscheiden sind, auf weniger als 730 Euro,
- c) in Rechtssachen vor dem Bezirksgericht auf weniger als 150 Euro, eingeschränkt wird.

§ 16. Die Auslagen für Gerichtsgebühren, Postentgelte und andere Auslagen, einschließlich der Umsatzsteuer, sind, soweit § 23 nicht anderes bestimmt, gesondert zu vergüten. (...)

§ 22. Im zivilgerichtlichen Verfahren und im Exekutions(Sicherungs)verfahren werden Schriftsätze nur dann abgesondert entlohnt, wenn sie mit anderen Schriftsätzen nicht verbunden werden können oder das Gericht ihre abgesonderte Anbringung als notwendig oder als zweckmäßig erkennt.

§ 23. (1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) Der Einheitssatz umfaßt nicht solche Nebenleistungen im Zug außergerichtlicher mündlicher oder schriftlicher Verhandlungen, die vor oder während eines gerichtlichen Verfahrens zur Vermeidung eines Gerichtsverfahrens oder zur Herbeiführung eines Vergleiches vorgenommen worden sind, falls sie einen erheblichen Aufwand an Zeit und Mühe verursacht haben. Sie sind nach der für jede einzelne Leistung geltenden Tarifpost zu entlohnen. Das gleiche gilt für Nebenleistungen, wenn die Rechtssache beendet worden ist, ehe die den Nebenleistungen entsprechende Hauptleistung verrichtet wurde.

(5) (...)

Tarifpost 1

I. (...)

II. (...)

IIa. Im außerstreitigen Verfahren:

- a) Anträge auf Bestellung eines Kurators;

Geltende Fassung

III. (...)

IV. (...)

Tarifpost 2

I. Für folgende Schriftsätze:

1. und 2. (...)

3. im außerstreitigen Verfahren:

- a) kurze Eingaben um Eintragungen im Grundbuch oder in öffentlichen Registern;
- b) Anträge auf Einleitung des Verfahrens zur Kraftlosterklärung von Urkunden;
- c) Erlagsgesuche und Ausfolgungsanträge;

4. (...)

II. für folgende Tagsatzungen:

1. und 2. (...)

3. im außerstreitigen Verfahren:

Tagsatzungen, bei denen die Parteien bloß vernommen werden und die nicht Beweiszwecken dienen, soweit sie nicht unter Tarifpost 3 fallen;

Vorgeschlagene Fassung

- b) Anträge auf Änderung der Bemessungsgrundlage nach den §§ 7 und 8 und Äußerungen hiezu;
- c) Anträge auf Aufnahme eines ruhenden oder unterbrochenen Verfahrens sowie nach Ablauf der Zeit des Innehaltens;
- d) Anträge auf Berichtigung von Beschlüssen;

III. (...)

IV. (...)

Tarifpost 2

I. Für folgende Schriftsätze:

1. und 2. (...)

3. im außerstreitigen Verfahren:

- a) kurze Eingaben um Eintragungen im Grundbuch oder in öffentlichen Registern;
- b) Anträge auf Einleitung des Verfahrens zur Kraftlosterklärung von Urkunden;
- c) Erlagsgesuche und Ausfolgungsanträge;
- d) verfahrenseinleitende Anträge, sofern eine kurze Darstellung des Sachverhalts möglich ist;
- e) Äußerungen zu verfahrenseinleitenden Anträgen, die sich auf die bloße Bestreitung des Vorbringens im Antrag und das Begehren auf Abweisung beschränken;
- f) sonstige Schriftsätze, die nicht in Tarifpost 1 oder 3 genannt sind

4. (...)

II. für folgende Tagsatzungen:

1. und 2. (...)

3. im außerstreitigen Verfahren:

- a) Tagsatzungen, die erstreckt werden, ehe es zu einer Verhandlung gekommen ist;
- b) Tagsatzungen, die bloß einem Vergleichsabschluss dienen;
- c) Tagsatzungen vor dem ersuchten oder beauftragten Richter, bei denen die Durchführung der Beweisaufnahme wegen Nichterscheins der zu vernehmenden Personen unterblieben ist;

Geltende Fassung

4. (...)

Tarifpost 3

A

I. Für folgende Schriftsätze:

1. und 2. (...)

3. im außerstreitigen Verfahren:
alle Schriftsätze, soweit sie nicht unter Tarifpost 1 oder 2 fallen:

4. und 5. (...)

II. für folgende Tagsatzungen:

1. im Zivilprozeß:

für alle Tagsatzungen, soweit sie nicht unter Tarifpost 2 fallen.

2. im Exekutionsverfahren und im außerstreitigen Verfahren:

a) Tagsatzungen mit Beweisaufnahmen;

b) Tagsatzungen, an denen mehrere nicht durch denselben Rechtsanwalt vertretene Parteien oder Beteiligte teilnehmen oder bei denen über widerstreitende Anträge verhandelt wird:

für die erste Stunde jeder Tagsatzung die im Abschnitt I festgesetzte Entlohnung, jedoch nie mehr als 13 860,20 Euro,

für jede weitere, wenn auch nur begonnene Stunde einer Tagsatzung die Hälfte dieser Entlohnung, jedoch nie mehr als 6 930,20 Euro.

B

I. Für Berufungen, Berufsbeantwortungen, soweit diese nicht unter Tarifpost 1 fallen, Vorstellungen, Rekurse und Rekursbeantwortungen, soweit sie nicht unter Abschnitt A oder C fallen, sowie Beschwerden:

Vorgeschlagene Fassung

4. (...)

Tarifpost 3

A

I. Für folgende Schriftsätze:

1. und 2. (...)

3. im außerstreitigen Verfahren:

a) Verfahrenseinleitende Schriftsätze, soweit sie nicht unter Tarifpost 2 fallen;

b) Äußerungen zu verfahrenseinleitenden Schriftsätzen, soweit sie nicht unter Tarifpost 2 fallen;

c) Aufgetragene Schriftsätze und Schriftsätze, die Sachvorbringen enthalten, soweit nicht jeweils eine kurze Darstellung des Sachverhalts möglich ist oder sich das Vorbringen auf die bloße Bestreitung und den Antrag auf Abweisung beschränkt;

4. und 5. (...)

II. für folgende Tagsatzungen:

1. im Zivilprozess und im außerstreitigen Verfahren:

für alle Tagsatzungen, soweit sie nicht unter Tarifpost 2 fallen.

2. im Exekutionsverfahren:

a) Tagsatzungen mit Beweisaufnahmen;

b) Tagsatzungen, an denen mehrere nicht durch denselben Rechtsanwalt vertretene Parteien oder Beteiligte teilnehmen oder bei denen über widerstreitende Anträge verhandelt wird:

für die erste Stunde jeder Tagsatzung die im Abschnitt I festgesetzte Entlohnung, jedoch nie mehr als 13 860,20 Euro,

für jede weitere, wenn auch nur begonnene Stunde einer Tagsatzung die Hälfte dieser Entlohnung, jedoch nie mehr als 6 930,20 Euro.

B

I. Für Berufungen, Berufsbeantwortungen, soweit diese nicht unter Tarifpost 1 fallen, Rekurse und Rekursbeantwortungen, soweit sie nicht unter Teil A oder C fallen, sowie Beschwerden:

Geltende Fassung

- (...)
 Ia. (...)
 II. für mündliche Verhandlungen über eine Berufung:
 (...)

C

- I. Für Revisionen, Revisionsbeantwortungen sowie Rekurse und Rekursbeantwortungen an den Obersten Gerichtshof:
 (...)
 II. für mündliche Verhandlungen über Revisionen:
 (...)
 III. (...)

D

In Verfahren über die Scheidung einer Ehe nach § 55a EheG, in denen ein Rechtsanwalt beide Parteien vertritt, gebührt dem Rechtsanwalt, sofern der Scheidung durchschnittliche familien- und vermögensrechtliche Verhältnisse zurundeliegen, die nach Art und Umfang durchschnittliche rechtsanwaltliche Leistungen erfordern, insgesamt gegenüber beiden Parteien für die Verfassung der schriftlichen Vereinbarung nach § 55a EheG und des Scheidungsantrags, für die Verrichtung der mündlichen Verhandlung sowie für die im Zusammenhang damit vorgenommenen Nebenleistungen nach den Tarifposten 5 bis 8 eine Entlohnung von 1 145 Euro zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen. Ist Gegenstand eines derartigen Verfahrens auch eine durchschnittlichen Vermögensverhältnissen entsprechende Liegenschaft, so gebührt dem Rechtsanwalt eine Entlohnung von 2 290 Euro zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen, die auch die einfache grundbücherliche Durchführung der Vereinbarung einschließlich der dafür erforderlichen abgabenrechtlichen Abwicklung umfaßt.

Anmerkungen zu Tarifpost 3:

1. bis 3. (...)
4. Bei Verbindung des Antrages auf Erlassung einstweiliger Verfügungen mit der Klage oder mit einem Exekutionsantrag gebührt bei Anträgen auf Bewilligung des abgesonderten Wohnortes in Ehesachen eine Erhöhung um 10 v.H., bei anderen Anträgen um 25 v.H. der auf den Schriftsatz

Vorgeschlagene Fassung

- (...)
 Ia. (...)
 II. für mündliche Verhandlungen über eine Berufung oder einen Rekurs:
 (...)

C

- I. Für Revisionen, Revisionsbeantwortungen, Revisionsrekurse, Revisionsrekursbeantwortungen sowie Rekurse und Rekursbeantwortungen an den Obersten Gerichtshof:
 (...)
 II. für mündliche Verhandlungen über Revisionen oder Revisionsrekurse:
 (...)
 III. (...)

entfällt

Anmerkungen zu Tarifpost 3:

1. bis 3. (...)
4. Bei Verbindung des Antrages auf Erlassung einstweiliger Verfügungen mit der Klage, mit einem verfahrenseinleitenden Antrag oder mit einem Exekutionsantrag gebührt bei Anträgen auf Bewilligung des abgesonderten Wohnortes in Ehesachen eine Erhöhung um 10 v.H., bei

Geltende Fassung
entfallenden Entlohnung.
5. (...)

Vorgeschlagene Fassung
anderen Anträgen um 25 v.H. der auf den Schriftsatz entfallenden
Entlohnung.
5. (...)