



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

63/ME

GZ 7.132/142-I 7/2003

An den
Parlamentsklub der Öster-
reichischen Volkspartei
Parlament
1010 Wien

Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon
0222/52 1 52-0*

Telefax
0222/52 1 52/2727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Dr. Arno Engel

Klappe

2733 (DW)

Betrifft: Entwurf eines Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetzes;
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, den Entwurf eines Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetzes samt Erläuterungen mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden. Die im Begutachtungsverfahren befassten Stellen wurden um Stellungnahme bis 11. Juli 2003 ersucht.

28. Mai 2003
Für den Bundesminister:
Dr. Gerhard Hopf

Beilagen: 2 Ausf.

F.d/R.d.A.:



BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

**Wohnrechtliches
Außerstreitbegleitgesetz**

JMZ 7.132/142-I 7/2003

**Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem im Zusammenhang mit der Neuordnung des
Außerstreitverfahrensrechts das Mietrechtsgesetz,
das Wohnungseigentumsgesetz 2002,
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Richtwertgesetz,
das Sportstättenchutzgesetz, das Landpachtgesetz und
das Rechtsanwaltstarifgesetz geändert werden
(Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz -
WohnAußStrBeglG)**

JMZ 7.132/142-I 7/2003

26. Mai 2003

**Bundesgesetz, mit dem im Zusammenhang mit der
Neuordnung des Außerstreitverfahrensrechts
das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002,
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Richtwertgesetz,
das Sportstättenchutzgesetz, das Landpachtgesetz
und das Rechtsanwaltsstarifgesetz geändert werden
(Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz – WohnAußStrBeglG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des Mietrechtsgesetzes**

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002, BGBl. I Nr. 71/2002, wird wie folgt geändert:

1. § 37 Abs. 3 lautet:

„(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.

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 Stiegehäusern 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 Zustellbevollmächtigten, 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 Zustellbevollmächtigten 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 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 Antrag 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. Die Bestimmung des § 29 AußStrG ist nicht anzuwenden. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, nach § 52 WEG 2002 oder nach § 22 WGG 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.

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 des Rekurses gegen einen Sachbeschluss oder einen Beschluss über die Kosten des Verfahrens sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter mit der Maßgabe anzuwenden, dass sich der Anschlag auf die Bekanntgabe der Rekuserhebung beschränken kann.

16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten 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.

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 und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 250 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 100 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz.

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 zuzustellen war.

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 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.“

2. § 39 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 3 lautet der zweite Satz:

„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.“;

b) Abs. 5 lautet:

„Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.“.

3. In § 42a Abs. 1 wird das Zitat „§ 37 Abs. 3 Z 22“ durch das Zitat „§ 37 Abs. 3 Z 20“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, wird wie folgt geändert:

1. In § 14 Abs. 1 Z 5 wird das Zitat „§ 178 AußStrG“ durch das Zitat „§ 182 Abs. 3 AußStrG“ ersetzt.

2. § 52 Abs. 2 lautet:

„(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 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 Beiziehung 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

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.“

Artikel 3 **Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002, BGBl. I Nr. 71/2002, wird wie folgt geändert:

§ 22 Abs. 4 lautet:

„(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 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 verfahrenseinleitende Antrag nach Z 1 zuzustellen war.“

Artikel 4

Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002, BGBl. I Nr. 71/2002, wird wie folgt geändert:

In § 25 Abs. 2 entfällt der letzte Satz.

Artikel 5

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001, wird wie folgt geändert:

In § 7 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 wird jeweils das Zitat „§ 37 Abs. 3 Z 11 MRG“ durch das Zitat „§ 37 Abs. 3 Z 9 dritter Satz MRG“ ersetzt.

Artikel 6

Änderung des Sportstättenchutzgesetzes

Das Sportstättenchutzgesetz, BGBl. Nr. 456/1990, wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 2 wird das Zitat „§ 37 Abs. 3 Z 10, 12 bis 13 und Z 15 bis 21 MRG“ durch das Zitat „§ 37 Abs. 3 Z 10, 11, 12 zweiter Satz, 13 bis 19 MRG“ ersetzt.

Artikel 7

Änderung des Landpachtgesetzes

Das Landpachtgesetz, BGBl. Nr. 451/1969, wird wie folgt geändert:

§ 12 lautet:

„§ 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 Gerichts 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 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.“

Artikel 8

Änderung des Rechtsanwaltstarifgesetzes

Das Rechtsanwaltstarifgesetz, BGBl. Nr. 189/1969, zuletzt geändert durch die Euro-Rechtsanwaltstarif-Novelle, BGBl. I Nr. 132/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Z 3 lautet:

„3. in Verfahren außer Streitsachen nach § 37 Abs. 1 MRG, § 22 Abs. 1 WGG und dem Kleingartengesetz

a) bei Geschäftsräumlichkeiten und bei Wohnungen, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt,

wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 870 Euro,
ansonsten höchstens mit 1 740 Euro,

b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² und bis zu 90 m²,
wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 435 Euro,
ansonsten höchstens mit 870 Euro,

c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von bis zu 60 m² und bei Kleingärten, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 220 Euro, ansonsten höchstens mit 440 Euro;“;

b) nach der Z 3 wird folgende Z 3a eingefügt:

„3a. in Verfahren außer Streitsachen nach § 52 Abs. 1 WEG 2002

a) bei objektbezogenen Ansprüchen

aa) bei Geschäftsräumen, bei Wohnungen, deren Nutzfläche 120 m² übersteigt, und bei Garagen mit mehr als zwei Parkplätzen, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 1 305 Euro, ansonsten höchstens mit 2 610 Euro,

bb) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von bis zu 120 m², wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 653 Euro, ansonsten höchstens mit 1 305 Euro,

cc) bei wohnungseigentumstauglichen Objekten, die nicht unter sublit. aa oder bb fallen,

wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 330 Euro, ansonsten höchstens mit 660 Euro,

b) bei liegenschaftsbezogenen Ansprüchen

aa) bei Liegenschaften mit mehr als fünfzig wohnungseigentumstauglichen Objekten, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 1 305 Euro, ansonsten höchstens mit 2 610 Euro,

bb) bei anderen Liegenschaften, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 653 Euro, ansonsten höchstens mit 1 305 Euro;“.

2. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Wortlaut erhält die Absatzbezeichnung „(1)“;

b) dem bisherigen Wortlaut wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) Abs. 1 gilt nicht in Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG, § 22 Abs. 1 WGG, § 52 Abs. 1 WEG 2002 und dem Kleingartengesetz.“.

Artikel 9 **Schluss- und Übergangsbestimmungen**

In-Kraft-Treten

§ 1. Dieses Bundesgesetz tritt am 1. Jänner 2005 in Kraft.

Übergangsbestimmungen

§ 2. (1) Dieses Bundesgesetz ist – soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird – auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) Die Bestimmungen über die Vertretung in zweiter und dritter Instanz (§ 37 Abs. 3 Z 9 MRG, § 52 Abs. 2 Z 6 WEG 2002, § 12 Z 1 des Landpachtgesetzes) sowie über das Rekurs- und das Revisionsrekursverfahren (§ 37 Abs. 3 Z 14 bis 16 MRG, § 12 Z 5 bis 7 des Landpachtgesetzes) sind nur dann anzuwenden, wenn das Datum der angefochtenen Entscheidung nach dem 31. Dezember 2004 liegt. Auf alle vorher ergangenen Entscheidungen sind die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über Rechtsmittel und die Vertretung im Rechtsmittelverfahren weiter anzuwenden.

(3) Die Bestimmungen über den Kostenersatz (§ 37 Abs. 3 Z 17 MRG) sind nur dann anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31. Dezember 2004 anhängig geworden ist. Auf alle vorher anhängig gewordenen Verfahren sind die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über den Kostenersatz weiter anzuwenden.

Verweise

§ 3. In bundesgesetzlichen Vorschriften enthaltene Verweise auf Bestimmungen, die durch dieses Bundesgesetz geändert werden, gelten auch als Verweise auf die Übergangsbestimmungen dieses Bundesgesetzes.

Vollziehung

§ 4. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

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. Schließlich ist im Zusammenhang mit der Neuregelung des Ersatzes der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung das Rechtsanwaltsarifgesetz um Regelungen über die Bewertung des Gegenstandes von wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu ergänzen.

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 Gesetzesentwurf 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 zum vorliegenden Ministerialentwurf umgestaltet.

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 Regelungsdichte 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. 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 Rechtsanwaltsstarifgesetz um Regelungen über die Bewertung des Gegenstandes von wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ergänzt.

- 5 -

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 bisherigen 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

anwältliche 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 (siehe Variante 1 in den Ausführungen zu § 37 Abs. 3 Z 17 MRG nF im Besonderen Teil). 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 (Variante 2 in den Ausführungen zu § 37 Abs. 3 Z 17 MRG nF im Besonderen Teil). Noch einen Schritt weiter ging der Vorschlag des Senatsvorsitzenden des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien Dr. Garaj, 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 Garaj 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

- 7 -

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 wird im nun vorliegenden Entwurf die von *Garai* entwickelte Lösung im Entwurfstext vorgeschlagen (§ 37 Abs. 3 Z 17 MRG). Dadurch soll jedoch der Diskurs über die Neukonzeption des Kostenersatzes im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren in keiner Weise beschnitten werden; um ihn im Gegenteil zu fördern, werden die beiden anderen Varianten (nämlich die ursprünglich vom Bundesministerium für Justiz entwickelte sowie jene von *Würth*) in den Ausführungen zu § 37 Abs. 3 Z 17 MRG im Besonderen Teil ebenfalls im Wortlaut vorgestellt.

Wie zuvor schon erwähnt, wurden im eingeschränkten Vorbegutachtungsverfahren 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 aufträten, was zu besonders hohen Kostenbelastungen für eine ersatzpflichtige Partei führen könne. Diesen Bedenken wird durch einen Gesetzgebungsschritt entgegengewirkt, den das Bundesministerium für Justiz auch unabhängig von diesen Äußerungen vorzubereiten beabsichtigt hatte und der in Artikel 8 dieses Entwurfs konzipiert wurde. Gemeint ist eine Änderung des Rechtsanwaltsstarifgesetzes, mit der für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren - gegliedert nach Materie und jeweiligen Fallgruppen - 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, über die Bemessungsgrundlage für den Fall, dass der Streitgegenstand nicht in Geld oder Geldeswert besteht, und schließlich über den Streitgenossenzuschlag. 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.

- 9 -

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.

B e s o n d e r e r T e i l

Zu Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)

1. Zu Z 1 (§ 37 MRG)

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

- 11 -

verfahrenseinleitenden Antrags zu erfolgen hat. Anstelle von den „Hauptmietern einer Liegenschaft“ ist nun von den „Hauptmietern des Hauses“ die Rede, wie dies ja auch an anderen Stellen des Mietrechtsgesetzes der Fall ist (vgl. etwa § 17 MRG). Sollten sich auf einer Liegenschaft mehrere Häuser befinden und es um eine die gesamte Liegenschaft betreffende Angelegenheit gehen, so ergibt sich 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).

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 Zustellungspflicht 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 = MietSig 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; hiezu 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 Rechnung getragen. Schreitet als Parteienvertreter ein Rechtsanwalt oder Notar ein, so kann die „Ausweisung“ des

Parteienvertreter 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 Stieghäusern 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

- 15 -

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 wird unzweifelhaft klargestellt, 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 aufzunehmen 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).

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.

- 17 -

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.

Die Regelung des neuen § 29 AußStrG über das Innehalten mit dem Verfahren zielt vor allem auf solche Angelegenheiten ab, in denen die Inanspruchnahme einer Mediation in Betracht gezogen werden kann. Dies wäre zwar grundsätzlich auch bei wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht ausgeschlossen, kommt in diesem Bereich aber im praktischen Rechtsleben höchstens in sehr vereinzelt Fällen vor. Daher scheint der neue § 29 AußStrG für den hier zu behandelnden Bereich nicht passend, weshalb seine Anwendung in Z 12 ausgeschlossen wird. Für Fälle, in denen nach Verfahrenseinleitung eine Wohnrechtsmediation durchgeführt werden soll, steht ohnedies das Rechtsinstitut des Ruhens des Verfahrens nach dem neuen § 28 AußStrG zur Verfügung.

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 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 Judikaturachweise bei *Stohanzl*, ZPO¹⁵ E 14 zu § 526), sieht der neue § 49 AußStrG vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen

- 19 -

auf neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel Bedacht zu nehmen ist. Eine solche Neuerungenzulässigkeit 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. Beibehalten werden auch die Regelungen des bisherigen Rechts über die erleichterte Zustellung des Rekurses durch Anschlag; überdies werden sie auf die Bekämpfung von Kostenentscheidungen ausgedehnt.

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

- 21 -

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

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

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.

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 abzumildemde 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. Wie dort ausgeführt, werden hier auch die beiden anderen, nicht in den Entwurfstext aufgenommenen Regelungsvarianten vor- und zur Diskussion gestellt:

Variante 1:

„In einem Verfahren, an dem zwei Parteien oder zwei Gruppen von Parteien mit entgegengesetzten Interessen beteiligt sind, gelten für den Ersatz der Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter die Regelungen des § 78 AußStrG. In anderen Verfahren sind die Verfahrenskosten 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 und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde; Gleiches gilt in allen Verfahren für die Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter.“

Variante 2:

„In einem Verfahren, an dem zwei Parteien oder zwei Gruppen von Parteien mit entgegengesetzten Interessen beteiligt sind, gelten für den Ersatz der Kosten des Verfahrens die Regelungen des § 78 AußStrG. In anderen Verfahren sind die Verfahrenskosten 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 und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde.“

Die in Z 17 letzter Satz normierten Pauschalbeträge für den Vertretungskostenersatz bei Vertretung durch einen Interessenvertreter wurden zur Verminderung der Kostenbelastung niedriger als im Vorentwurf, nämlich nur mit der Hälfte (erstinstanzliches Verfahren) bzw. einem knappen Drittel (Rechtsmittelverfahren) der Beträge nach der Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 8/2003, festgesetzt.

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 Rz 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. Dem kann deshalb zugestimmt werden, weil die Bestimmung ja nur die erweiterte Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen vorsieht, sodass sich die Regelung nicht nachteilig auf einen Hauptmieter auswirken kann und es daher gerechtfertigt ist, auch die tatsächlich nicht beigezogenen Hauptmieter in die Erstreckungswirkung einzubeziehen; in diese Richtung wurde die Formulierung der Z 18 modifiziert. Die genannten Autoren wollen die bisherige Z 20a aber auch auf andere als antragsstattgebende Entscheidungen ausdehnen. Dies würde letztlich dazu führen, dass sich die Rechtskraft auch einer antragsabweisenden Entscheidung auch auf einen Hauptmieter erstrecken würde, der dem Verfahren nie beigezogen wurde. Hier stellt sich zum einen schon die verfahrensdogmatische Frage, ob eine solche Entscheidung überhaupt in Rechtskraft erwachsen könne; zum anderen könnte eine solche Regelung zu Missverständnissen bei der Auslegung führen, die zum Nachteil der betroffenen Mieter ausschlagen. Aus diesen Gründen bleibt der Anwendungsbereich dieser Anordnung auf antragsstattgebende Feststellungsentscheidungen beschränkt.

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

- 25 -

sich hier auch eine Bezugnahme auf Z 4 (in der früheren 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.

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 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.

- 27 -

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.

- 29 -

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 hierzu – überholt und entbehrlich.

Zu Artikel 5 (Änderung des Richtwertgesetzes)

Diese Änderungen sind lediglich Zitanpassungen 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.

- 31 -

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 AußStrG 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

- 32 -

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 des Rechtsanwaltsaristgesetzes)**

Hier werden die flankierenden Regelungen zur Neuordnung des Vertretungskostenersatzes im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren getroffen; im Grundsätzlichen sei dazu auf die Ausführungen in Punkt D des Allgemeinen Teils verwiesen.

In § 10 RATG werden durch zwei neue Ziffern einerseits Bemessungsgrundlagen für nicht in Geld oder Geldeswert bestehende Gegenstände und andererseits Höchstgrenzen für die sich nach §§ 54 ff. JN (§ 3 RATG) errechnenden Bemessungsgrundlagen bei in Geld oder Geldeswert bestehenden Gegenständen vorgesehen, und zwar getrennt für Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und dem

- 33 -

Kleingartengesetz (Z 3) sowie – mit höheren Beträgen (es geht ja um Eigentum) – für Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (Z 3a). 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.

Die Regelung des § 15 RATG über den Streitgenossenzuschlag ist für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren nicht passend, weil es hier ja regelmäßig – und nicht als eigens zusätzlich abzugeltender Sonderfall – um Vielparteienverfahren geht. Deshalb wird die Anwendbarkeit dieser Regelung für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren durch einen neuen Abs. 2 ausgeschlossen.

Zu Artikel 9 (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.

Entwurf

**Bundesgesetz, mit dem im Zusammenhang mit der Neuordnung des Außerstreitverfahrensrechts das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Richtwertgesetz, das Sportstättenchutzgesetz, das Landpachtgesetz und das Rechtsanwaltsstarifgesetz geändert werden.
(Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz – WohnAußStrBeglG)**

GEGENÜBERSTELLUNG

| Geltende Fassung | Vorgeschlagene Fassung |
|--|---|
| Mietrechtsgesetz | |
| <p>§ 37 (1) (...) (2) (...) (3) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:</p> <p>1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.</p> <p>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</p> | <p>§ 37 (1) (...) (2) (...) (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:</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

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.

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

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.

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 Zustellbevollmächtigten, sonst zu Händen der im Antrag

genannten Partei. Überdies kann für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen ein gemeinsamer Zustellbevollmächtigter bestellt werden; hiefür 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.

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.

zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten 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 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 Antrag ergehenden Sachbeschluss (Z 13) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung

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 Sachbeschuß.

16. Vorbehaltlich der Z 17, 18, und 18a gelten für Rekurse der Dritte Abschnitt des Vierten Teiles der Zivilprozeßordnung mit Ausnahme der Bestimmungen über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt.

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. Die Bestimmung des § 29 AußStrG ist nicht anzuwenden. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, nach § 52 WEG 2002 oder nach § 22 WGG 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.

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 des Rekurses gegen einen Sachbeschluss oder einen Beschluss über die Kosten des Verfahrens sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter mit der Maßgabe anzuwenden, dass sich der Anschlag auf die Bekanntgabe der Rekuserhebung beschränken kann.

16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1

17. Richtet sich ein Rekurs gegen einen Sachbeschuß, 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 Rekuserhebung 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

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.

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 und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 250 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 100 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz.

18. In den in Z 2 genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über

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 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

Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 zuzustellen war.

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

| | |
|---|---|
| <p>Verfahren durchgeführt wurde und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde.</p> <p>20. Eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig.</p> <p>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.</p> <p>21. Die rechtskräftigen Entscheidungen bilden einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung; § 19 AußStrG ist nicht anzuwenden.</p> <p>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.</p> <p>(4) (...)</p> | <p>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 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.</p> <p>(4) (...)</p> |
| <p>§ 39. (1) (...)</p> <p>(2) (...)</p> <p>(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</p> | <p>§ 39. (1) (...)</p> <p>(2) (...)</p> <p>(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 <u>die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32</u></p> |

| | |
|--|--|
| <p>anzuwenden, im übrigen auch die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991.</p> <p>(4) (...)</p> <p>(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften und die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sind von Stempel- und Rechtsgebühren befreit.</p> | <p>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.</p> <p>(4) (...)</p> <p>(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche <u>sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3</u> sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.</p> |
| <p>§ 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.</p> | <p>§ 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 <u>§ 37 Abs. 3 Z 20</u> durchgeführt wurden.</p> |
| Wohnungseigentumsgesetz 2002 | |
| <p>§ 14. (1) (...)</p> <p>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.</p> <p>(2) (...)</p> | <p>§ 14. (1) (...)</p> <p>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 <u>§ 182 Abs. 3 AußStrG</u> sinngemäß.</p> <p>(2) (...)</p> |
| <p>§ 52. (1) (...)</p> <p>(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 Besonderheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet. 2. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die | <p>§ 52. (1) (...)</p> <p>(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 genannten und den folgenden Besonderheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die |

| | |
|--|--|
| <p>Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.</p> <p>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.</p> <p>4. Für die Beiziehung 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. § 37 Abs. 3 Z 18a MRG gilt nur in den in Abs. 1 Z 2, 4, 5, 6 und 8 angeführten Angelegenheiten.</p> | <p>Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.</p> <p>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.</p> <p>3. Für die Beiziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Wohnungseigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| (3) (...) | Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die 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) (...) |
| | |
| Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz | |
| <p>§ 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:</p> <p>1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.</p> | <p>§ 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:</p> <p>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.</p> |

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 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.

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 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.

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 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) (...)

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 verfahrenseinleitende Antrag nach Z 1 zuzustellen war.

(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.

§ 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.

| Richtwertgesetz | |
|---|--|
| <p>§ 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) (...)</p> | <p>§ 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 <u>§ 37 Abs. 3 Z 9 dritter Satz MRG</u> für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz oder seinem Vertreter. (3) (...)</p> |
| <p>§ 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.</p> | <p>§ 9. (1) (...) (2) Die Behörden des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer sowie die Vereine im Sinn des <u>§ 37 Abs. 3 Z 9 dritter Satz MRG</u> 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.</p> |
| Sportstättenchutzgesetz | |
| <p>§ 3. (1) (...) (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, 12 bis 13 und Z 15 bis 21 MRG anzuwenden ist.</p> | <p>§ 3. (1) (...) (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 <u>§ 37 Abs. 3 Z 10, 11, 12 zweiter Satz, 13 bis 19 MRG</u> anzuwenden ist.</p> |
| Landpachtgesetz | |
| <p>§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der</p> | <p>§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand</p> |

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.

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

| | |
|---|--|
| <p>6. Die Entscheidungen werden erst mit der Rechtskraft wirksam.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden.</p> |
| Rechtsanwaltstarifgesetz | |
| <p>§ 10. Der Gegenstand ist zu bewerten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (...) 2. (...) 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 | <p>§ 10. Der Gegenstand ist zu bewerten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (...) 2. (...) 3. in Verfahren außer Streitsachen nach § 37 Abs. 1 MRG, § 22 Abs. 1 WGG und dem Kleingartengesetz <ol style="list-style-type: none"> a) bei Geschäftsräumlichkeiten und bei Wohnungen, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, |

| | | |
|---|--|-----------------|
| begehrten Mietzinserhöhung einverstanden erklärt haben, entfallenden Beträge zusammenzurechnen; | | mit 870 Euro, |
| | ansonsten höchstens | mit 1 740 Euro, |
| | b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m ² und bis zu 90 m ² , | |
| | wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, | |
| | | mit 435 Euro, |
| | ansonsten höchstens | mit 870 Euro, |
| | c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von bis zu 60 m ² und bei Kleingärten, | |
| | wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, | |
| | | mit 220 Euro, |
| | ansonsten höchstens | mit 440 Euro; |
| | 3a. in Verfahren außer Streitsachen nach § 52 Abs. 1 WEG 2002 | |
| | a) bei objektbezogenen Ansprüchen | |
| | aa) bei Geschäftsräumen, bei Wohnungen, deren Nutzfläche 120 m ² übersteigt, und bei Garagen mit mehr als zwei Parkplätzen, | |
| | wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, | |
| | mit 1 305 Euro, | |
| ansonsten höchstens | mit 2 610 Euro, | |
| bb) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von bis zu 120 m ² , | | |
| wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, | | |
| | mit 653 Euro, | |
| ansonsten höchstens | mit 1 305 Euro, | |
| cc) bei wohnungseigentumstauglichen Objekten, die nicht unter sublit. aa oder bb fallen, | | |
| wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, | | |
| | mit 330 Euro, | |
| ansonsten höchstens | mit 660 Euro, | |
| b) bei liegenschaftsbezogenen Ansprüchen | | |
| aa) bei Liegenschaften mit mehr als fünfzig | | |

| | |
|--|---|
| <p>4. (...)</p> | <p>wohnungseigentumstauglichen Objekten, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 1 305 Euro, ansonsten höchstens mit 2 610 Euro, bb) bei anderen Liegenschaften, wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht, mit 653 Euro, ansonsten höchstens mit 1 305 Euro; 4. (...)</p> |
| <p>§ 15. Dem Rechtsanwalt gebührt eine Erhöhung seiner Entlohnung, wenn er in einer Rechtssache (§ 1) mehrere Personen vertritt oder mehreren Personen gegenübersteht. Die Erhöhung beträgt:</p> <p>a) wenn nur auf einer Seite zwei vom Rechtsanwalt vertretene oder ihm gegenüberstehende Personen vorhanden sind 10 v. H., b) für jede weitere von ihm vertretene und für jede weitere ihm gegenüberstehende Person je 5 v. H., jedoch nie mehr als insgesamt 50 v. H. der Verdienstsumme einschließlich des Einheitssatzes; Reisekosten, Entschädigung für Zeitversäumnis und sonstige Auslagen zählen hiebei nicht zur Verdienstsumme.</p> | <p>§ 15. (1) Dem Rechtsanwalt gebührt eine Erhöhung seiner Entlohnung, wenn er in einer Rechtssache (§ 1) mehrere Personen vertritt oder mehreren Personen gegenübersteht. Die Erhöhung beträgt:</p> <p>a) wenn nur auf einer Seite zwei vom Rechtsanwalt vertretene oder ihm gegenüberstehende Personen vorhanden sind 10 v. H., b) für jede weitere von ihm vertretene und für jede weitere ihm gegenüberstehende Person je 5 v. H., jedoch nie mehr als insgesamt 50 v. H. der Verdienstsumme einschließlich des Einheitssatzes; Reisekosten, Entschädigung für Zeitversäumnis und sonstige Auslagen zählen hiebei nicht zur Verdienstsumme.</p> <p>(2) Abs. 1 gilt nicht in Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG, § 22 Abs. 1 WGG, § 52 Abs. 1 WEG 2002 und dem Kleingartengesetz.</p> |

