

1. Einleitung

Antonia Rosenauer

Das vorliegende Buch bietet einen praxisorientierten Leitfaden zum Räumungsverfahren im österreichischen Bestandrecht. Es richtet sich gleichermaßen an Eigentümer und Hausverwaltungen. Ziel ist es, die komplexen Abläufe rund um die Räumung von Mietobjekten transparent darzustellen und dem Leser das notwendige Rüstzeug für eine rechtssichere und effiziente Abwicklung an die Hand zu geben.

Bereits beim Abschluss eines Mietvertrags werden die Weichen für die Beendigung desselben gestellt. Das Buch beginnt daher mit der Darstellung der wesentlichen Regelungen, die schon bei der Vertragsgestaltung zu beachten sind – von der empfohlenen Einhaltung der Schriftform, über die wirksame Befristungsregelung bis hin zu sinnvollen Zusatzklauseln. Neben dem Vertragsabschluss wird auch beleuchtet, worauf zu achten ist, wenn ein bereits bestehender Mietvertrag infolge eines Eigentümerwechsels auf den neuen Eigentümer übergeht oder die Hausverwaltung wechselt.

Ein zentrales Anliegen dieses Buches ist es weiters, die verschiedenen Wege der Vertragsbeendigung – sei es durch Zeitablauf, Kündigung oder einvernehmliche Auflösung – systematisch darzustellen. Der Leser erhält praxisnahe Hinweise, wie die Hausverwaltung oder der Eigentümer auf typische Situa-

tionen reagieren sollte, etwa wenn der Mieter eigenmächtig auszieht oder die Rückgabe des Mietobjekts verweigert.

Ein Schwerpunkt liegt sodann auf dem gerichtlichen Kündigungs- und Räumungsverfahren, das im Detail erläutert wird: Von der Vorbereitung des Verfahrens, der Auswahl der richtigen Verfahrensart (gerichtliche Aufkündigung, Räumungsklage infolge Vertragsbeendigung nach § 1118 ABGB, Räumung wegen titelloser Nutzung), über die notwendigen Unterlagen bis hin zu den Kosten. Auch alternative Wege wie der Abschluss eines Räumungsvergleichs oder der Einsatz eines vollstreckbaren Notariatsakts werden behandelt. Besonderes Augenmerk gilt dem Verbot der Selbsthilfe – also der Warnung vor eigenmächtigen Maßnahmen wie dem Austausch von Schlössern oder der Entfernung von Gegenständen des Mieters.

Das Buch begleitet den Leser weiter durch das Exekutionsverfahren, das nach einem erfolgreichen Räumungstitel notwendig werden kann. Es werden die einzelnen Schritte von der Einleitung der Exekution über die Vorbereitung und Durchführung des Räumungstermins bis hin zur Einlagerung von Gegenständen und der Abrechnung der Kosten anschaulich erklärt. Auch die Nachbereitung – etwa die Kautionsabrechnung und die Geltendmachung offener Forderungen – wird nicht außer Acht gelassen.

Insgesamt bietet das Buch eine strukturierte, verständliche und anwendungsorientierte Darstellung aller relevanten Aspekte des Räumungsverfahrens. Es vermittelt dem Leser nicht nur das notwendige rechtliche Wissen, sondern auch zahlreiche Praxistipps und Formulierungsvorschläge, um in jeder Phase des Mietverhältnisses – von der Vertragsgestaltung bis zur endgültigen Rückgabe des Mietobjekts – kompetent und rechtssicher handeln zu können.

2. Regelung der Räumung im Bestandvertrag

Antonia Rosenauer

2.1. Neuabschluss von Bestandverträgen

2.1.1. Einleitung

Der Abschluss des Bestandvertrags ist mehr als nur ein formaler Akt – er bildet die Grundlage für das gesamte Bestandverhältnis. Bereits bei der Erstellung des Bestandvertrags sollte der Vermieter bzw die von ihm beauftragte Hausverwaltung die Beendigung des Bestandverhältnisses im Blick haben. Unklare Formulierungen oder fehlende Regelungen können zu Problemen führen. Daher ist es ratsam, schon bei Vertragsabschluss entsprechende vertragliche Vorkehrungen zu treffen. Wie kommt überhaupt ein Bestandvertrag zustande? Ist eine bestimmte Form zu wahren? Welcher Regelungsinhalt ist sinnvoll? Dieses Kapitel widmet sich den Grundlagen, die sowohl bei der Erstellung als auch beim Abschluss des Vertrags zu beachten sind.

3. Kündigungs- und Räumungsverfahren

Antonia Rosenauer

3.1. Vorbereitung des Verfahrens

3.1.1. Einleitung

Unterliegt das Bestandverhältnis ganz oder teilweise dem Regime des Mietrechtsgesetzes (siehe 2.1.3.1.1.) oder wurde es befristet geschlossen, ohne dass eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Bestandgebers vertraglich vereinbart worden ist, kann der Bestandgeber das Bestandverhältnis nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, eines sog Kündigungs- bzw Auflösungsgrundes, vorzeitig kündigen bzw auflösen.

Bevor ein Bestandgeber aufgrund von Pflichtverletzungen des Bestandnehmers ein gerichtliches Verfahren zur Beendigung eines Bestandverhältnisses einleitet, muss er entscheiden, welches Verfahren er wählt.

Es steht ihm einerseits die Auflösung des Bestandverhältnisses nach § 1118 ABGB und die damit einhergehende Räumungsklage und andererseits die gerichtliche Aufkündigung gemäß § 30 MRG zur Verfügung (siehe

im Detail 3.2.). Je nachdem für welches Verfahren er sich entscheidet, sind unterschiedliche Vorgaben zu berücksichtigen, auch wenn beide Verfahrensarten Gemeinsamkeiten aufweisen.

Auf den nächsten Seiten werden Gemeinsamkeiten aufgezeigt, die beiden Verfahren immanent sind.

3.1.2. Parteien

3.1.2.1. Allgemeines

Die Parteien des Verfahrens sind sowohl bei der gerichtlichen Kündigung als auch im zivilgerichtlichen Räumungsverfahren einerseits der Bestandgeber und andererseits der Bestandnehmer. Bei der gerichtlichen Kündigung durch den Bestandgeber werden die Parteien nach der Diktion der §§ 560 ZPO die „kündigende Partei“ und der „Kündigungsgegner“ genannt. Im Räumungsverfahren handelt es sich bei den Parteien um den „Kläger“ bzw die „klagende Partei“ und um den „Beklagten“ bzw „die beklagte Partei“.

3.1.2.2. Aktivlegitimation

Eigentümer

Aktivlegitimiert, das heißt zur Einbringung der Räumungsklage oder der Aufkündigung berechtigt, ist der Vermieter. Das ist in der Regel der Eigentümer des Bestandsobjekts. Bei Miteigentum entscheidet die Mehrheit der Eigentümer, berechnet nach ihren Miteigentumsanteilen, bzw der Verwalter.

Strebt ein Minderheitseigentümer die Aufkündigung oder die Räumung des Mieters an, so bedarf es dazu der Zustimmung weiterer Eigentümer, die gemeinsam mit ihm die Mehrheit bilden.⁴³

Sind mehrere Personen Vermieter, sind alle in der Aufkündigung bzw in der Räumungsklage anzuführen. Mehrere Bestandgeber bilden eine einheitliche Streitpartei.

⁴³ 8 Ob 349/99b; MietSlg 52.165.

4. Vertragsbeendigung und außergerichtliche Räumung

Katharina Rauter

4.1. Einleitung

Die Beendigung eines Bestandverhältnisses markiert regelmäßig den sensibelsten Abschnitt des Mietverhältnisses. Dieses Kapitel soll die zentralen rechtlichen und praktischen Fragen der Vertragsbeendigung systematisch darstellen – vom Auslaufen befristeter Verträge und der Vermeidung stillschweigender Verlängerungen über die Beendigung aus wichtigem Grund bis hin zu einvernehmlichen Lösungen. Zudem werden die Voraussetzungen und Abläufe einer außergerichtlichen Räumung erläutert, einschließlich der Vorbereitung, der geordneten Rückstellung nach § 1109 ABGB sowie der zweckmäßigen Dokumentation.

4.2. Ablauf der Befristung

Sofern eine Befristung des Bestandverhältnisses wirksam vereinbart wurde (siehe Kapitel 2.1.3.2.3.), stellt sich kurz vor Ablauf dieser Frist die Frage,

welche Vorkehrungen getroffen werden müssen, um eine reibungslose Beendigung zu gewährleisten.

Ein befristeter Bestandvertrag endet grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Der Bestandgeber hat jedoch, sofern er der Meinung ist, dass es einer vorbereitenden Maßnahme bedarf, die Möglichkeit einen Übergabeauftrag gemäß § 567 ZPO zu beantragen (siehe Kapitel 3.3.1.).

.....

PRAXISTIPP: VORKEHRUNGEN VOR ABLAUF DER BEFRISTUNG

Sofern keine Notwendigkeit eines Übergabeauftrages erblickt werden kann, ist es dennoch für den Bestandgeber empfehlenswert, rechtzeitig vor Ablauf der Befristung einige Vorkehrungen zu treffen.

Insbesondere sollte der Bestandnehmer frühzeitig zur Räumung des Bestandobjekts aufgefordert und sohin auf das demnächst bevorstehende Ende des Bestandverhältnisses hingewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist es empfehlenswert, sogleich einen Rückgabetermin zu vereinbaren (diesbezüglich wird im Hinblick auf das Rückgabeprotokoll auf Kapitel 6.1. verwiesen).

Zudem könnte der Bestandnehmer auf die ihm nach dem Bestandverhältnis treffenden Pflichten hingewiesen werden (Entfernung der Fahrnisse, Rückbauverpflichtungen, Reinigung udg), zumal diese so rechtzeitig vorzunehmen sind, dass das Bestandobjekt ohne weiteres Zutun des Bestandgebers nach Vertragsende unmittelbar weiter verwertet werden kann.



4.2.1. Konkludente Zustimmung zur Verlängerung

Unabhängig davon, ob das Bestandverhältnis dem Regime des MRG unterliegt, besteht bei befristeten Bestandverträgen die Gefahr einer konkludenten Zustimmung zur Verlängerung.

Einerseits ist hier die Regelung des § 1114 ABGB außerhalb des Anwendungsbereiches des MRG sowie auch § 29 Abs 3 lit b MRG im Anwendungsbereich des MRG von Relevanz.

5. Das Exekutionsverfahren

Katharina Rauter

5.1. Einleitung

Hat der Bestandgeber einen rechtskräftigen Titel, sei es über das Bestehen eines Mietzinsrückstands oder die Verpflichtung zur Räumung des Bestandgegenstandes, kann er, sofern der Bestandnehmer seinen auferlegten Verpflichtungen nicht nachkommt, diese mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen. Diesem Zweck – der Durchsetzung titulierter Ansprüche – dient das Exekutionsverfahren, welches nunmehr näher beleuchtet werden soll.

Die Bestimmung des § 349 EO ist die zentrale Regelung hinsichtlich der Räumung einer Liegenschaft oder, sofern es sich lediglich um eine Wohnung handelt, eines Teils einer Liegenschaft und zielt darauf ab, Personen sowie bewegliche Sachen zu entfernen und sohin dem Gläubiger wieder den Besitz des zu übergebenden Gegenstandes zu verschaffen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass im Zuge des (Räumungs-)Exekutionsverfahrens selbstverständlich nicht nur die Übergabe der Liegenschaft begehrt werden kann, sondern zugleich auch eine Fahrnis- und Forderungsexekution zur Befriedigung etwaiger Mietzinsrückstände oder Rückstände an angelaufenem Benützungsentgelt eingeleitet werden kann. Weiters

ist nach Beendigung der Räumungsexekution auf die fristgerechte Erstattung des Kostenbestimmungsantrags Bedacht zu nehmen.

5.2. Bewilligung der Exekution

5.2.1. Die Sechsmonatsfrist des § 575 Abs 2 ZPO

Liegt gegen die beklagte Partei ein rechtskräftiger Titel vor, ist zu beachten, dass die Räumungsexekution binnen einer bestimmten Frist einzuleiten ist. Die für die Räumungsexekution maßgebliche Frist lässt sich § 575 Abs 2 ZPO entnehmen und beträgt sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft bzw Vollstreckbarkeit des zugrunde liegende Räumungstitels.

5.2.1.1. Fristlauf

Maßgeblichkeit der Vollstreckbarkeit und Rechtskraft

Der Fristlauf für die Einbringung des Räumungsexekutionsantrags beginnt entgegen dem Gesetzeswortlaut mit jenem Zeitpunkt zu laufen, ab dem die Vollstreckung objektiv möglich ist.³⁰⁴ Hierbei ist jedoch nicht auf die Ausstellung der Vollstreckbarkeitsbestätigung, sondern auf die Vollstreckbarkeit an sich abzustellen.³⁰⁵ Sohin kommt es vielmehr auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Leistungsfrist an, weil ab diesem Zeitpunkt die Vollstreckbarkeitsbestätigung erteilt wird und nach objektiven Gegebenheiten die Exekutionsführung möglich ist.³⁰⁶ Beachtlich ist jedenfalls immer der Zeitpunkt der Zustellung an den Verpflichteten, auf den Zeitpunkt der Kenntnis vom Eintritt der Vollstreckbarkeit desselben kommt es hingegen nicht an.³⁰⁷

Fristlauf bei Eintritt der Rechtskraft vor Vollstreckbarkeit

Im Fall, dass die Rechtskraft vor Vollstreckbarkeit eintritt, ist die Beurteilung des Beginns des Fristlaufes einfach. Erhebt beispielsweise ein Verpflichteter gegen eine Aufkündigung keine Einwendungen, wird diese vier Wochen nach Zustellung rechtskräftig, jedoch noch nicht vollstreckbar.

³⁰⁴ RIS-Justiz RS0044958.

³⁰⁵ Weixelbraun in *Fasching/Konecny*³ IV/1 § 575 ZPO (Stand 1.9.2019, rdb.at) Rz 8.

³⁰⁶ MietSlg 57.776.

³⁰⁷ *Mini* in GeKo Wohnrecht I § 575 ZPO (Stand 1.10.2017, rdb.at) Rz 35.

hinzuweisen, dass dem Vollzugsorgan eine entsprechende Vollmacht vorzulegen ist. Häufig sind in den Verwaltungsverträgen bereits entsprechende Aufträge enthalten, diesbezüglich empfiehlt es sich, den Verwaltungsvertrag parat zu haben. Sofern die Hausverwaltung nicht bereits im Verwaltungsvertrag für solche Angelegenheiten beauftragt wurde, ist eine gesonderte Vollmacht vorzulegen, welche wie folgt ausgestaltet sein könnte:

MUSTERFORMULIERUNG SPEZIALVOLLMACHT RÄUMUNGSEXEKUTION

Die *[Vermieterin]* („Vollmachtgeberin“)

beauftragt und bevollmächtigt hiermit die

[Hausverwaltung] („Vollmachtnehmerin“)

im Namen und auf Rechnung der Vollmachtgeberin diese als Eigentümerin der Liegenschaft *[genaue Angabe der Adresse des Objekts]* im Zusammenhang mit dem Exekutionsverfahren vor dem BG *[Gericht]* zu der AZ *[AZ]* wider die verpflichtete Partei *[verpflichtete Partei]* in sämtlichen Handlungen zu vertreten, die zu der ordnungsgemäßen Räumung des Objekts *[genaue Angabe des zu räumenden Objekts]* notwendig und zweckmäßig sind.

Insbesondere ist die Vollmachtnehmerin zu folgenden Handlungen berechtigt:

- Beauftragung eines Aufsperrdienstes sowie einer Spedition;
- Beauftragung von Zeugen;
- Vertretung der betreibenden Partei bei der durchzuführenden Räumungsexekution.

Die Vollmachtnehmerin ist weiters ermächtigt und bevollmächtigt, alle Maßnahmen zu setzen, Vereinbarungen und Verträge zu schließen, Erklärungen abzugeben und überhaupt alles zu unternehmen, was im Zusammenhang mit dieser Vertretung notwendig oder nützlich erscheint.

Die Vollmacht unterliegt österreichischem Recht.

Datum *[Datum]*

[Unterschrift Vollmachtgeberin]