

INHALT

Vorwort	13
1. Einleitung	15
2. Regelung der Räumung im Bestandvertrag	17
2.1. Neuabschluss von Bestandverträgen	17
2.1.1. Einleitung	17
2.1.2. Zustandekommen des Bestandvertrags	18
2.1.2.1. Konsensualvertrag	18
2.1.2.2. Formfreiheit	18
2.1.2.2.1. Arten des Abschlusses	18
2.1.2.2.2. Sonderbestandrecht – Schriftform als Wirksamkeitsvoraussetzung für Befristungen	18
2.1.2.2.3. Anbot- und Annahme	19
2.1.2.2.4. Anwaltskorrespondenz	20
2.1.3. Vertragsgestaltung	20
2.1.3.1. Dispositives Recht	20
2.1.3.1.1. Gesetzliche Schranken	20
2.1.3.1.2. Regelungsinhalt	24
2.1.3.2.1. Überblick	24
2.1.3.2.2. Bestandobjekt	24
2.1.3.2.3. Dauer	25
2.1.3.2.4. Beendigung	28
2.1.3.2.5. Kautions	31
2.1.3.2.6. Rückstellung des Bestandobjekts	31
2.1.4. Praxishinweise in Bezug auf das Ende eines Bestand- verhältnisses	32
2.1.4.1. Einleitung	32
2.1.4.2. Maßnahmen vor Rückstellung des Bestand- objekts	32
2.2. Bestehende Mietverträge	33
2.2.1. Einleitung	33
2.2.2. Vermieterwechsel	33
2.2.2.1. Einleitung	33

2.2.2.2.	Auswirkungen auf den Bestandvertrag bei Eigentümerwechsel	34
2.2.2.2.1.	Eintritt des Erwerbers in den Bestandvertrag	34
2.2.3.	Wechsel der Hausverwaltung	35
2.2.3.1.	Einleitung	35
2.2.3.1.1.	Übergabe von Unterlagen an die neue Hausverwaltung	36
2.2.3.1.2.	Aufgaben im Zusammenhang mit der Übernahme des Objekts	37
2.2.4.	Wirtschaftliche Optimierung der Immobilie	37
2.2.4.1.	Einleitung	37
2.2.4.2.	Vertragsprüfung und etwaige Nachverhand- lungen bei bestehenden Verträgen	38
2.2.4.2.1.	Allgemeines	38
2.2.4.2.2.	Anpassung des Mietzinses aufgrund vertraglicher Vereinbarung	38
2.2.4.3.	Nachverhandlung	38
2.2.4.4.	Neuvermietung	39
2.2.4.4.1.	Allgemeines	39
2.2.4.4.2.	Einvernehmliche Auflösung	39
2.2.4.4.3.	Durchsetzung von Auflösungs- und/oder Kündigungsgründen	40
2.2.4.4.3.1.	Allgemeines	40
2.2.4.4.3.2.	Sorgfältige Sachverhaltsermittlung	40
2.2.4.4.4.	Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Vorgaben	41

3. Kündigungs- und Räumungsverfahren

3.1.	Vorbereitung des Verfahrens	43
3.1.1.	Einleitung	43
3.1.2.	Parteien	44
3.1.2.1.	Allgemeines	44
3.1.2.2.	Aktivlegitimation	44
3.1.2.3.	Passivlegitimation	45
3.1.3.	Vertretung	46
3.1.3.1.	Keine Anwaltpflicht	46
3.1.3.2.	Vertretung und Nachweis der Vertretungs- befugnis	46
3.1.4.	Zuständigkeit des Gerichts	47
3.1.4.1.	Gesetzlicher Gerichtsstand	47
3.1.4.1.1.	Gerichtsstandsvereinbarung	48
3.1.4.1.2.	Unzuständigkeit des Gerichts	48

3.1.5. Kosten	49
3.1.5.1. Gerichtsgebühr	49
3.1.5.1.1. Allgemeines	49
3.1.5.1.2. Bemessungsgrundlage	49
3.1.5.2. Rechtsanwaltskosten	50
3.1.5.2.1. Einleitung	50
3.1.5.2.2. Bewertung	50
3.1.5.3. Ersatzfähigkeit der Kosten bei Aufkündigung strittig	52
3.2. Verfahrensarten	54
3.2.1. Räumungsverfahren	54
3.2.1.1. Vorzeitige Auflösung nach § 1118 ABGB	54
3.2.1.1.1. Überblick über die einzelnen Auflösungsgründe	54
3.2.1.1.2. Maßgebender Zeitpunkt	54
3.2.1.2. Klagsinhalt	55
3.2.1.3. Kombinierte Mietzins- und Räumungsklage	55
3.2.1.4. Pfandweise Beschreibung	57
3.2.1.5. Räumungsklage wegen titelloser Nutzung	58
3.2.2. Aufkündigung	59
3.2.2.1. Allgemeines	59
3.2.2.2. Kündigungsgründe im Überblick	59
3.2.2.2.1. Maßgebender Zeitpunkt	60
3.2.2.2.2. Teilkündigung	61
3.2.2.3. Form und Inhalt der Aufkündigung	61
3.2.2.3.1. Notwendiger Inhalt	61
3.2.2.3.2. Fakultativer Inhalt	62
3.3. Alternative zu einem Verfahren	65
3.3.1. Übergabe- und Übernahmeantrag	65
3.3.1.1. Allgemeines	65
3.3.1.2. Verfahren	66
3.3.1.2.1. Antrag	66
3.3.1.2.2. Entscheidung des Gerichts	68
3.3.1.2.3. Einwendungen	68
3.3.1.2.4. Kosten	68
3.3.2. Prätorischer Vergleich	69
3.3.2.1. Allgemeines	69
3.3.2.2. Voraussetzungen	69
3.3.2.3. Vorteile	69
3.3.2.4. Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs	70
3.3.2.4.1. Mieterschutz des MRG	70
3.3.2.4.2. Geltendmachung	70

3.3.3. Vollstreckbarer Notariatsakt	70
3.3.3.1. Allgemeines	70
3.3.3.2. Voraussetzung	71
3.3.3.3. Einschränkungen iZm Räumungs- verpflichtungen	71
3.3.4. Verbot der Selbsthilfe	72
3.3.4.1. Einleitung	72
3.3.4.2. Selbsthilfe im engeren Sinn	72
3.3.4.3. Fälle aus der Praxis	73
3.4. Verfahrensablauf	74
3.4.1. Einleitung des Verfahrens	74
3.4.1.1. Räumungsverfahren	74
3.4.1.2. Kündigungsverfahren	74
3.4.1.2.1. Aufkündigung	74
3.4.1.2.2. Aufkündigungsbeschluss	74
3.4.1.2.3. Einwendungen	75
3.4.1.3. Zurücknahme der Aufkündigung	77
3.4.2. Benachrichtigung der Gemeinde	78
3.4.3. Zustellmängel	78
3.4.3.1. Allgemeines	78
3.4.3.2. Abwesenheitskurator	78
3.4.4. Die vorbereitende Tagsatzung und mögliche Ergebnisse	80
3.4.4.1. Ruhen des Verfahrens	80
3.4.4.1.1. Einleitung	80
3.4.4.1.2. Ruhen kraft Vereinbarung	80
3.4.4.1.3. Ruhen kraft Säumnis	80
3.4.4.1.4. Wirkung	80
3.4.4.1.5. Fortsetzungsantrag	81
3.4.4.2. Gerichtlicher Vergleich	81
3.4.4.2.1. Voraussetzungen	81
3.4.4.3. Versäumnisurteil	82
3.4.4.3.1. Voraussetzungen	82
3.4.4.3.2. Rechtsmittel gegen das Versäumnisurteil	82
3.4.4.4. Unterbrechung des Verfahrens	83
3.4.4.4.1. Allgemeines	83
3.4.4.4.2. Unterbrechung nach den §§ 190 f ZPO	83
3.4.4.4.3. Unterbrechung wegen eines Verfahrens nach § 37 MRG	84
3.4.4.5. Erstreckung der Tagsatzung	84

3.4.5. Weiteres Verfahren	85
3.4.5.1. Beweisverfahren	85
3.4.5.1.1. Behauptungs- und Beweispflicht	85
3.4.5.1.2. Beweismittel	85
3.4.5.1.3. Ergebnis des Beweisverfahrens	85
3.4.5.2. Unterbrechung nach § 7 IO	86
3.4.5.3. Nachträgliche Entrichtung des Mietzins- rückstands	86
3.4.5.3.1. Allgemeines	86
3.4.5.3.2. Kein grobes Verschulden	87
3.4.5.3.3. Zahlung des Rückstands	87
3.4.5.3.4. Feststellung des geschuldeten Betrags bei Strittigkeit	87
3.4.5.3.5. Kostenersatzpflicht des Mieters	88
3.4.5.3.6. Anwendbarkeit bei Räumungsverfahren	88
3.4.6. Urteil	88
3.4.6.1. Urteil im Kündigungsverfahren	88
3.4.6.1.1. Zweigliedrigkeit des Urteilsspruchs	88
3.4.6.1.2. Stattgebendes Urteil	89
3.4.6.1.3. Abweisendes Urteil	89
3.4.6.1.4. Verlängerung der Räumungsfrist	89
3.4.6.2. Urteil im Räumungsverfahren	90
3.4.6.3. Rechtsmittel	90
3.4.6.3.1. Berufung	90
3.4.6.3.2. Revision	92
3.4.6.4. Befristung bestandrechtlicher Exekutionstitel	92
3.5. Nach Abschluss des Verfahrens	93
3.5.1. Aufforderung zur Räumung	93
3.5.2. Exekution	93
4. Vertragsbeendigung und außergerichtliche Räumung ...	95
4.1. Einleitung	95
4.2. Ablauf der Befristung	95
4.2.1. Konkludente Zustimmung zur Verlängerung	96
4.3. Beendigung durch den Bestandgeber	100
4.3.1. Auflösungsgründe im Anwendungsbereich des ABGB	100
4.3.1.1. Allgemeine Grundsätze – Möglichkeit der Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe?	101
4.3.1.2. § 1118 erster Fall – erheblich nachteiliger Gebrauch	103

4.3.1.3.	§ 1118 zweiter Fall – qualifizierter Mietzinsrückstand	107
4.3.1.3.1.	Auflösungserklärung	111
4.3.1.5.	§ 1118 dritter Fall – Neuaufführung des Gebäudes	112
4.3.2.	Kündigungsgründe im Anwendungsbereich des MRG	112
4.3.2.1.	Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 30 Abs 2 Z 1)	113
4.3.2.2.	Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 30 Abs 2 Z 3)	114
4.3.2.3.	Weitergabe des Mietgegenstandes (§ 30 Abs 2 Z 4)	116
4.3.2.4.	Tod des Bestandnehmers (§ 30 Abs 2 Z 5)	119
4.3.2.5.	Nichtbenützung der Wohnung (§ 30 Abs 2 Z 6)	120
4.3.2.6.	Nicht entsprechende Benutzung von Geschäftsräumlichkeiten (§ 30 Abs 2 Z 7)	121
4.3.2.7.	Vereinbarter Kündigungsgrund (§ 30 Abs 2 Z 13)	123
4.4.	Beendigung durch den Bestandnehmer	125
4.4.1.	Kündigung im Anwendungsbereich des ABGB	125
4.4.1.1.	Ordentliche Kündigung (§§ 1116, 1116a ABGB)	125
4.4.1.2.	Außerordentliche Kündigung (§ 1117 ABGB)	129
4.4.2.	Kündigung im Anwendungsbereich des MRG	133
4.4.2.1.	Ordentliche Kündigung (§ 29 Abs 1 Z 1, Abs 2 MRG)	133
4.4.2.2.	Außerordentliche Kündigung (§ 29 Abs 1 Z 4 MRG)	134
4.5.	Einvernehmliche Beendigung	134
4.5.1.	Konkludente einvernehmliche Beendigung	136
4.6.	Außergerichtliche Räumung	137
4.6.1.	Ablauf der außergerichtlichen Räumung	137
4.6.2.	Vorgehensweise, wenn die außergerichtliche Räumung nicht erfolgt	139
5.	Das Exekutionsverfahren	141
5.1.	Einleitung	141
5.2.	Bewilligung der Exekution	142

5.2.1. Die Sechsmonatsfrist des § 575 Abs 2 ZPO	142
5.2.1.1. Fristlauf	142
5.2.1.2. Erfasste Exekutionstitel	144
5.2.1.2.1. Exekutionsgericht	146
5.2.1.2.2. Kombination mit weiteren Exekutionsarten	146
5.2.1.2.3. Exekutionsbewilligung	147
5.3. Verzögerung des Exekutionsverfahrens	148
5.3.1. Rechtsmittel gegen die Exekutionsbewilligung	148
5.3.1.1. Rekurs	148
5.3.1.1.1. Allgemeines	148
5.3.1.1.2. Form	148
5.3.1.1.3. Zuständigkeit des Gerichts	148
5.3.1.1.4. Frist	149
5.3.1.1.5. Rekurslegitimation	149
5.3.1.2. Vollzugsbeschwerde gemäß § 68 EO	150
5.3.1.2.1. Allgemeines	150
5.3.1.2.2. Legitimation	150
5.3.1.2.3. Frist	150
5.3.1.2.4. Entscheidung über die Vollzugsbeschwerde	151
5.3.2. Aufschiebung der Räumungsexekution	151
5.3.2.1. Aufschiebung nach § 42 ff EO	151
5.3.2.2. Aufschiebung aufgrund einer Zahlungs- vereinbarung nach § 45a EO	153
5.3.2.3. Aufschiebung nach § 35 MRG	154
5.3.2.4. Sonderfall der Aufschiebung nach § 12c IO	154
5.4. Vorbereitung des Räumungstermins	156
5.4.1. Obliegenheiten der betreibenden Partei	156
5.4.2. Tätigkeit des Vollzugsorgans	158
5.4.3. Kosten der Räumung	159
5.4.4. Unterbleiben des Räumungstermins	159
5.5. Nach der Räumung	161
5.5.1. Beendigung der Räumungsexekution	161
5.5.2. Delogierungsgut	162
5.5.3. Kostenbestimmungsantrag	167
6. Nach Beendigung des Exekutionsverfahrens	171
6.1. Kautionsabrechnung	172
6.2. Von der Kautionsabzugsfähige Kosten	175
6.2.1. Allgemeines	175
6.2.2. Abzugsfähige Positionen	177

6.3. Geltendmachung von Schäden am Bestandsobjekt	179
6.3.1. Allgemeines	179
6.3.2. Umfang der Ersatzpflicht	179
6.4. Mahnklage	180
6.4.1. Einleitung	180
6.4.2. Voraussetzungen des Mahnverfahrens	180
6.4.3. Ablauf des Mahnverfahrens	182
6.4.4. Rechtsmittel	183
Stichwortverzeichnis	185