

Vorwort

Räumungsverfahren bewegen sich im Spannungsfeld von Eigentumsrecht, Mieterschutz und verfahrensrechtlicher Effizienz und erfordern von Eigentümern, Hausverwaltungen sowie ihren rechtlichen Beratern zugleich vorausschauendes Risikomanagement, höchste juristische Sorgfalt und praktische Erfahrung.

Ein verlässlicher Kompass vereinfacht den Verfahrensablauf. Dieses Buch bietet genau das: ein praxisnahes, strukturiertes und auf die Bedürfnisse von Eigentümern, Hausverwaltungen und Beratern zugeschnittenes Navigationsinstrument durch das österreichische Bestand- und Exekutionsrecht im Kontext des Vertragsabschlusses, der Vertragsbeendigung und Räumung des Mietobjekts. Die rechtlichen Grundlagen werden systematisch aufbereitet, die maßgeblichen Verfahrensschritte nachvollziehbar dargestellt und an entscheidenden Stellen mit praxistauglichen Mustern, Hinweisen und taktischen Überlegungen angereichert.

Der Leitfaden des Buchs setzt bewusst früh an. Er zeigt, dass die Weichen für eine erfolgreiche Räumung nicht erst mit der Klage, sondern bereits bei der Vertragsgestaltung gestellt werden. Von der konkreten Beschreibung des Mietobjekts über die Regelung zu Befristungen sowie Kündigungsmodalitäten, Kaution und Rückstellung bis hin zu zulässigen Zusatzvereinbarungen: Wer hier präzise arbeitet, schafft die Grundlage für spätere Rechtssicherheit.

Zentrales Thema des Buchs ist die Verfahrenspraxis. Klar verständlich werden die verfahrensrechtlichen Unterschiede, Gemeinsamkeiten und typischen Stolpersteine von Räumungsklage und Aufkündigung sowie alternative Methoden zur Beendigung eines Mietverhältnisses erläutert. Mit der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Ziel jedoch häufig nicht erreicht und wird die Exekutionsführung notwendig. Das Buch führt praxisnah durch das Exekutionsverfahren und seine Besonderheiten.

Es richtet sich einerseits an Eigentümer und Hausverwaltungen sowie andererseits an Juristen.

Das Buch ist sohin aus der Praxis für die Praxis geschrieben. Wer Immobilien verantwortet, Verfahren führt oder Mandanten berät, findet hier verlässliche Orientierung und erprobte Muster.

Wien, im Oktober 2025

Mag. Antonia Rosenauer, LL.M.

Katharina Rauter, LL.M.