

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XXV

## Einleitung

I. Verbot der Selbsthilfe .....	1
A. Durchsetzung von Ansprüchen .....	1
B. Durchsetzung eines Räumungsanspruchs .....	1
II. Beendigung von Bestandverhältnissen .....	2
A. Bestandvertrag .....	2
1. Regelung im ABGB .....	2
2. Mieten- und Mietrechtsgesetz .....	2
B. Beendigung von Bestandverträgen .....	3
1. Allgemeines .....	3
2. Rechtslage nach ABGB .....	3
a) Befristete Bestandverhältnisse .....	3
aa) Befristung und stillschweigende Erneuerung .....	3
bb) Beendigung vor Ablauf der Zeit .....	3
b) Unbefristete Bestandverhältnisse .....	4
c) Allgemeine Endigungsgründe .....	4
3. Rechtslage nach MRG .....	5
a) Allgemeines (Auflösungsgründe) .....	5
b) Befristete Bestandverhältnisse .....	5
aa) Befristungsmöglichkeiten .....	5
bb) Erneuerung befristeter Mietverträge .....	6
cc) Beendigung vor Ablauf der Zeit .....	6
c) Unbefristete Bestandverhältnisse .....	6
aa) Aufkündigung .....	6
bb) Kündigung durch Vermieter nur aus wichtigen Gründen .....	6
C. Schaffung eines Exekutionstitels .....	7
1. Inanspruchnahme des Gerichts .....	7
2. Gliederung dieses Buchs .....	7
III. Regelung des Kündigungs- und Räumungsverfahrens .....	7
A. Rechtsquellen .....	7
B. Regelung des Kündigungsverfahrens .....	8
1. Zivilprozessordnung (ZPO) .....	8
2. Geschäftsordnung für die Gerichte (Geo) .....	8
3. Mietrechtsgesetz (MRG) .....	8
C. Regelung des Räumungsverfahrens .....	8
1. Exekutionsordnung (EO) .....	8
a) Gliederung der EO .....	8
b) § 349 EO .....	9
2. Weitere Bestimmungen (Geo, DV, MRG) .....	9

## 1. Teil: Das Kündigungsverfahren

### 1. Kapitel: Streitigkeiten aus dem Bestandvertrag

I. Systematik der ZPO .....	13
A. „Streitigkeiten aus dem Bestandvertrage“ .....	13
B. Von der ZPO verwendete Überschriften .....	14
C. Mehrdeutigkeit des Begriffs „Aufkündigung“ .....	15
II. Regelungsbereich .....	15
A. Allgemeines .....	15
B. Notwendigkeit der Aufkündigung .....	15
1. Ziele .....	15
2. Verhinderung der stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrags .....	16
a) § 1114 ABGB .....	16
b) § 569 ZPO .....	16
aa) Allgemeines .....	16
bb) Widerlegbare Rechtsvermutung .....	17
3. Bewirkung der Auflösung des Bestandvertrags .....	17
C. Grundstücke und andere Objekte .....	18
D. Vorliegen eines Bestandverhältnisses .....	18
1. Behauptung eines Bestandverhältnisses .....	18
2. Einzelfälle .....	19
E. Verträge gegen Entrichtung eines Zinses in Früchten .....	20

### 2. Kapitel: Die Gerichtliche Aufkündigung

I. Einleitung .....	21
A. Gerichtliche oder außergerichtliche Kündigung .....	21
B. Rechtsnatur der Aufkündigung .....	21
C. Form und Inhalt der Aufkündigung .....	22
II. Form der Aufkündigung .....	22
A. Schriftsatz .....	22
B. Protokollantrag .....	23
C. Formular .....	23
III. Inhalt der Aufkündigung .....	28
A. Darstellung anhand des Formblatts .....	28
B. Zuständigkeit .....	28
1. Angabe des zuständigen Gerichts .....	28
2. Sachliche Zuständigkeit .....	28
a) Bezirksgerichte .....	28
b) Arbeits- und Sozialgerichte .....	28
3. Örtliche Zuständigkeit .....	29
a) Allgemeines .....	29
b) Zulässigkeit einer Gerichtsstandsvereinbarung .....	29
C. Parteien .....	29
1. Allgemeines .....	29
2. Kündigung durch den Vermieter .....	29
a) Aktivlegitimation .....	29

aa) Eigentümer und Miteigentümer .....	29
bb) Weiters Aktivlegitimierte .....	30
b) Passivlegitimation .....	31
3. Kündigung durch den Mieter .....	32
4. Vertretung und Anwaltspflicht .....	32
a) Keine Anwaltspflicht .....	32
b) Vertretung und Nachweis der Vertretungsbefugnis .....	33
5. Angaben im Formblatt .....	33
D. Kündigungsobjekt .....	33
1. Bezeichnung des Bestandgegenstandes .....	33
2. Angaben im Formblatt .....	34
3. Nachträgliche Präzisierung .....	34
4. Teilkündigung .....	35
a) § 31 MRG .....	35
b) Teilkündigung durch den Vermieter .....	35
c) Teilkündigung durch den Mieter .....	36
E. Kündigungsfristen und -termine .....	36
1. Allgemeines .....	36
2. Übereinkommen der Parteien .....	37
a) Vorrang der Vereinbarung .....	37
b) Judikaturbeispiele .....	38
3. Gesetzliche Kündigungsstermine und -fristen .....	39
a) Allgemeines .....	39
b) Pachtverträge .....	39
c) Mietverträge .....	40
d) Grafische Übersicht .....	40
e) Mischverträge .....	41
f) Entfall von Kündigungsfristen und -terminen .....	41
g) Kündigungsfristen und -termine bei „Altverträgen“ .....	41
4. Angaben im Formblatt .....	42
F. Kündigungsgrund .....	42
1. Allgemeines .....	42
2. Anwendungsbereich des MRG .....	42
a) § 33 Abs 1 MRG, 3. und 4. Satz .....	42
b) Kurze Bezeichnung der Kündigungsgründe .....	42
c) Vorgangsweise bei Fehlen von Kündigungsgründen .....	44
d) Eventualmaxime .....	44
G. Kündigungserklärung .....	44
1. Antrag auf Auftrag zur Übergabe oder Übernahme .....	44
2. Umsetzung im Formblatt .....	45
H. Weiteres .....	45
IV. Kosten .....	46
A. Gerichts- bzw Pauschalgebühr .....	46
1. Gerichtsgebührengesetz (GGG) .....	46
2. Bemessungsgrundlage für die Pauschalgebühr .....	46
3. Höhe der Pauschalgebühr .....	47
a) Tarifpost 1 .....	47
b) Streitgenossenzuschlag .....	47

4. Weiteres zur Pauschalgebühr . . . . .	47
5. Art der Gebührenentrichtung . . . . .	48
6. Verfahrenshilfe . . . . .	48
B. Rechtsanwaltskosten . . . . .	48
1. Rechtsanwaltsstarifgesetz (RATG) . . . . .	48
2. Bewertungsvorschriften . . . . .	49
3. Tarife des RATG . . . . .	50
4. Einheitssatz . . . . .	50
5. Streitgenossenzuschlag und Erhöhungsbetrag im ERV . . . . .	51
C. Ersatzfähigkeit der Kosten . . . . .	51
1. Allgemeines . . . . .	51
2. Kostenverzeichnis . . . . .	53

### 3. Kapitel: Die Behandlung der Aufkündigung bei Gericht

I. Registrierung . . . . .	54
A. Register . . . . .	54
B. Akten- und Geschäftszahl . . . . .	54
C. Vorlage an Entscheidungsorgan . . . . .	54
II. Behandlung „fehlerhafter“ Aufkündigungen . . . . .	55
A. Allgemeines . . . . .	55
B. Unzuständigkeit . . . . .	55
1. Zurückweisungsbeschluss . . . . .	55
2. Überweisung nach § 230a ZPO . . . . .	56
C. Mangelhafte Aufkündigungen . . . . .	57
1. Allgemeines . . . . .	57
2. Verbesserungsverfahren . . . . .	57
a) Allgemeines . . . . .	57
b) Verbesserungsverfahren . . . . .	58
c) Fristsetzung . . . . .	58
d) Anzahl der Verbesserungsversuche . . . . .	59
3. Zurückweisung . . . . .	59
D. Verspätete Aufkündigungen . . . . .	59
1. Allgemeines . . . . .	59
a) § 563 Abs 1 ZPO . . . . .	59
b) Änderung der Rechtslage durch WRN 2006 und ZVN 2009 . . . . .	60
aa) WRN 2006 und ZVN 2009 . . . . .	60
bb) Neuregelung des § 33 Abs 1 MRG . . . . .	60
2. Details . . . . .	61
a) Aufkündigung vor oder nach Beginn der Kündigungsfrist . . . . .	61
b) „Anbringung bei Gericht“ . . . . .	61
c) Zurückweisung verspätet angebrachter Aufkündigungen . . . . .	61
d) Rechtzeitig angebrachte, aber verspätet zugestellte Aufkündigungen . . . . .	62
e) Kostenersatz bei Geltendmachung der Verspätung . . . . .	62
E. Streitanhängigkeit . . . . .	62
1. Zurückweisung bei Streitanhängigkeit . . . . .	62
2. Nichtvorliegen der Streitanhängigkeit . . . . .	63
F. Rekurs gegen den Zurückweisungsbeschluss . . . . .	63

1. Allgemeines zum Rekurs.....	63
2. Zweiseitigkeit des Rekursverfahrens.....	64
3. Kostenrekurs.....	64
III. Kündigungsbeschluss.....	65
A. Allgemeines.....	65
1. Entscheidung des Richters.....	65
2. „Urschrift“ und „Ausfertigung“.....	65
B. Kündigungsbeschluss.....	65
1. Auftrag, der Aufkündigung Folge zu leisten.....	65
2. Zustellung des Auftrags an den Kündigungsgegner.....	66
a) Zustellung mit Zustellnachweis und an Ersatzempfänger.....	66
b) Zustellung einer Ausfertigung.....	67
C. Benachrichtigung der Gemeinde.....	67
1. § 33 a MRG.....	67
2. Erlass zur Handhabung des § 33 a MRG.....	67
3. Formblatt.....	68
4. Benachrichtigung der Gemeinde.....	69
D. Zustellmängel.....	70
1. Zustellgesetz und Rückschein.....	70
2. Gegenbeweis der Vorschriftswidrigkeit der Zustellung.....	70
a) Antrag auf Aufhebung der Vollstreckbarkeitsbestätigung.....	70
b) Antrag auf Aufhebung der Rechtskraftbestätigung.....	71
c) Neuerliche Zustellung der Aufkündigung.....	71
E. Rechtsmittel.....	72
1. Unzulässigkeit von Rechtsmitteln.....	72
2. Kostenrekurs.....	72
a) Allgemeines.....	72
b) Unzulässigkeit des Kostenrekurses.....	72
c) Zweiseitigkeit des Kostenrekursverfahrens.....	72
d) Bemessungsgrundlage für Kostenrekurs(beantwortung).....	73
e) Unzulässigkeit des Kostenrevisionsrekurses.....	73
IV. Wirksamkeit der Aufkündigung.....	73
A. Allgemeines.....	73
B. Fallkonstellationen.....	73
1. Rechtzeitige Zustellung der Aufkündigung.....	73
2. Verspätete Zustellung ohne Einwendungen gegen die Verspätung.....	73
3. Verspätete Zustellung mit Einwendungen gegen die Verspätung.....	74
C. Aufkündigung als Exekutionstitel.....	74
1. Rechtskraft und Vollstreckbarkeit.....	74
a) Unterscheidung Rechtskraft – Vollstreckbarkeit.....	74
b) Vollstreckbarkeitsbestätigung.....	75
c) Zustellung der vollstreckbaren Aufkündigung.....	75
2. Besonderheiten fürs Exekutionsverfahren.....	75
a) Allgemeiner Verweis auf den 2. Teil des Buches.....	75
b) Verweise im Detail.....	75
aa) „Judicium duplex“ (§ 561 Abs 2 ZPO).....	75
bb) Verhältnis zum Afterbestandnehmer (§ 568 ZPO).....	75

cc) Außerkrafttreten des Exekutionstitels wegen unterlassener Exekutionsführung (§ 575 Abs 2 ZPO) .....	76
V. Zurücknahme der Aufkündigung .....	76

#### 4. Kapitel:

#### Das Verfahren nach Einwendungen gegen die Aufkündigung

I. Einwendungen .....	77
A. Rechtsmittelausschluss .....	77
B. Form und Inhalt .....	77
1. Form .....	77
2. Inhalt .....	77
C. Legitimation .....	78
D. Frist .....	78
1. Allgemeines .....	78
2. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand .....	79
3. Fristunterbrechung durch Verfahrenshilfeantrag .....	79
4. Behandlung verspäteter Einwendungen .....	80
E. Kosten .....	80
F. Verbesserungsauftrag .....	80
G. Zurücknahme der Einwendungen .....	81
II. Verfahren .....	81
A. Vorbereitende Tagsatzung .....	81
1. Allgemeines .....	81
2. ZPForm 36 .....	82
3. Parteienverteilung .....	82
4. Ergebnisse der vorbereitenden Tagsatzung .....	82
5. Versäumnungsurteil .....	83
6. Unterbrechung des Verfahrens .....	83
a) Unterbrechung nach den §§ 190 f ZPO .....	83
b) Unterbrechung bei Verfahren wegen Mietzinsrückstands .....	84
c) Aufhebung der Unterbrechung .....	84
7. Zurücknahme der Aufkündigung .....	84
8. Maßgebender Zeitpunkt für die Begründetheit der Aufkündigung ...	85
9. Prozesshandlungen bei Mitmieter .....	86
B. Weiteres Verfahren .....	86
1. Beweisverfahren .....	86
2. Nachweis der Kündigungsgründe .....	87
a) Allgemeines .....	87
b) Eventualmaxime für Vermieter .....	87
c) Keine Eventualmaxime für Kündigungsgegner .....	88
3. Ergebnis des Verfahrens .....	89
III. Urteil .....	89
A. Inhalt des Urteils .....	89
B. Urteilsinhalt bei Wirksamerklärung der Kündigung .....	89
1. Urteilsspruch .....	89
2. Leistungsfrist .....	90
a) § 573 ZPO .....	90

b) Bestandzeit zum Urteilszeitpunkt bereits verstrichen . . . . .	90
c) Bestandzeit zum Urteilszeitpunkt noch nicht verstrichen. . . . .	91
3. Urteil bei verspäteter Zustellung der Aufkündigung. . . . .	92
a) Wirksamkeit der Aufkündigung bei verspäteter Zustellung. . . . .	92
b) Ausspruch des Kündigungstermins im Urteil . . . . .	92
4. Verlängerung der Räumungsfrist . . . . .	92
a) § 34 MRG. . . . .	92
b) Details. . . . .	93
5. Exekutionsfähigkeit . . . . .	93
6. Außerkrafttreten des Exekutionstitels wegen unterlassener Exekutionsführung. . . . .	94
C. Urteilsinhalt bei Aufhebung der Kündigung . . . . .	94
1. Allgemeines . . . . .	94
2. Urteilsspruch. . . . .	94
3. Nachträgliche Entrichtung des Mietzinsrückstands . . . . .	95
a) § 33 Abs 2 MRG . . . . .	95
b) Kein grobes Verschulden am Zahlungsrückstand . . . . .	95
aa) Begriff des „groben Verschuldens“. . . . .	95
bb) Zurechnung des Verhaltens Dritter . . . . .	99
c) Nachträgliche Zahlung des Rückstands . . . . .	99
aa) Allgemeines . . . . .	99
bb) Feststellung des geschuldeten Betrags . . . . .	100
d) Behauptungs- und Beweislast . . . . .	102
e) Kostenersatzpflicht des Mieters . . . . .	102
f) Anwendbarkeit der Bestimmung bei Räumungsklagen . . . . .	103
4. Einverständnis zur Standardverbesserung. . . . .	104
D. Urteilsinhalt bei Teilkündigung. . . . .	104
1. Allgemeines . . . . .	104
2. Teilwirksamklärung im Urteil . . . . .	104
E. Rechtsmittel . . . . .	105
1. Allgemeines . . . . .	105
2. Grundlegendes zur Berufung. . . . .	105
a) Berufungsfrist . . . . .	105
b) Berufungsschrift und Anwaltpflicht. . . . .	105
c) Berufungsbeantwortung. . . . .	106
d) Berufungsgründe. . . . .	106
e) Kosten der Berufung. . . . .	107
f) Berufungsverfahren und -entscheidung . . . . .	107
3. Revision . . . . .	107
a) Zulässigkeit der Revision . . . . .	107
b) Revisionsschrift, Anwaltpflicht und Gebühr. . . . .	108

## 5. Kapitel:

### Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes

I. Allgemeines . . . . .	109
A. § 567 Abs 1–3 ZPO . . . . .	109
B. Zweck des Auftrags. . . . .	109

II. Verfahren .....	110
A. Antrag .....	110
1. Form und Inhalt des Antrags .....	110
2. Antragslegitimation .....	110
3. Rechtzeitigkeit des Antrags .....	111
4. Ersatzfähigkeit der Kosten .....	111
5. Beispiel für einen Antrag .....	112
6. Auftrag .....	113
B. Einwendungen .....	113
C. Verfahren nach Einwendungen .....	114

## 6. Kapitel: Kündigungsvorschriften außerhalb der ZPO

I. Kündigung einer Hausbesorgerwohnung .....	115
II. Kündigung nach dem Kleingartengesetz .....	116
A. Kleingartengesetz .....	116
B. General-, Unter- und Einzelpachtverträge .....	116
C. Kündigung von Pachtverträgen .....	116
1. Kündigung von Generalpachtverträgen .....	116
2. Kündigung von Unterpachtverträgen .....	117
3. Kündigung von Einzelpachtverträgen .....	118

## 7. Kapitel: Die Räumungsklage

I. Aufhebung des Mietvertrags .....	119
II. Verfahren aufgrund einer Räumungsklage .....	120
A. Klage .....	120
1. Allgemeines und Zuständigkeit .....	120
2. Klagsvorbringen .....	120
a) Allgemeines .....	120
b) Beispiel für eine Räumungsklage .....	121
3. Streitwert .....	121
4. Kosten .....	122
B. Eingeschränkte vorbereitende Tagsatzung .....	123
1. Anberaumung der EVTS .....	123
2. Versäumungsurteil .....	123
3. Andere Ergebnisse der EVTS .....	124
C. Aufkündigung als „linderes“ bzw. „milderes“ Mittel? .....	125
III. Kombinierte Mietzins- und Räumungsklage .....	125
A. Klage auf Räumung und Zahlung .....	125
B. Urteilsbegehren .....	126
C. Streitwert .....	126
D. Pfandweise Beschreibung .....	127
1. Sicherstellung des Bestandzinses .....	127
2. Antrag auf pfandweise Beschreibung .....	127
3. Kosten .....	128
4. Bewilligung und Vollzug .....	128
5. Kosten für die Intervention bei der pfandweisen Beschreibung .....	128
E. Gebührenaspekte für oder gegen die kombinierte Klage .....	129



## 2. Teil: Das Räumungsverfahren

### 1. Kapitel: Der Exekutionsantrag

I. Einleitung .....	133
A. Verbot der Selbsthilfe .....	133
B. „Delogierung“ .....	133
C. Exekutionsantrag .....	133
D. ADV-Form Verordnung .....	134
1. AFV 2002 .....	134
2. Formblätter .....	134
3. Formblatt für den Exekutionsantrag .....	134
E. Notwendiger Inhalt des Exekutionsantrags .....	135
1. Feldgruppen .....	135
2. Notwendiger Inhalt nach § 54 Abs 1 EO .....	135
3. Notwendiger Inhalt nach § 75 ZPO .....	136
4. EO, ZPO und Formblatt .....	136
II. Inhalt des Räumungsexekutionsantrags anhand des Formblatts .....	136
A. Parteien (Feldgruppe 02) .....	136
1. Allgemeines .....	136
2. Mehrheit von betreibenden Gläubigern .....	137
3. Rechtsnachfolge .....	137
4. Insolvenz .....	138
5. Erweiterter Exekutionsvollzug .....	138
6. Parteienvertreter .....	138
B. Exekutionstitel (Feldgruppe 07) .....	139
1. Allgemeines .....	139
2. Mögliche Exekutionstitel für eine Räumungsexekution .....	139
a) Urteile etc. ....	140
b) Aufkündigungen .....	140
c) Vergleiche .....	140
3. Außerkrafttreten des Räumungsexekutionstitels .....	141
4. „Iudicium duplex“ .....	141
5. Bestimmtheit des Titels .....	142
6. Räumungsverpflichtung unter Bedingung oder Zug um Zug .....	144
C. Exekutionsmittel (Feldgruppen A und 06) .....	145
1. Allgemeines .....	145
2. Abgrenzung von anderen Exekutionsarten .....	146
a) Exekution zur Erwirkung einer Handlung .....	146
b) Abgrenzung im Detail .....	146
3. Zusätzliche Geldforderung .....	148
D. Zuständigkeit (Feldgruppe 01) .....	149
1. Allgemeines .....	149
2. Wahlmöglichkeit des Gläubigers .....	150
3. Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts .....	150
4. Richterzuständigkeit .....	151
E. Betriebener Anspruch (Feldgruppe 03) .....	151
1. „Streitwert“ des Exekutionsverfahrens .....	151

2. „Betriebener Anspruch“ nach dem GGG.....	152
a) Gerichtsgebührengesetz.....	152
b) „Betriebener Anspruch“ nach GGG.....	152
3. „Betriebener Anspruch“ nach dem RATG.....	152
a) Rechtsanwaltstarifgesetz.....	152
b) „Betriebener Anspruch“ nach RATG.....	153
4. „Betriebener Anspruch“ bei einer kombinierten Exekution.....	153
F. Kosten des Exekutionsantrags (Feldgruppe 09).....	154
1. Allgemeines.....	154
2. Pauschalgebühr.....	155
a) Bemessungsgrundlage und Höhe der Pauschalgebühr.....	155
b) Weiteres zur Pauschalgebühr.....	155
c) Art der Gebührenentrichtung.....	156
d) Verfahrenshilfe.....	156
3. Vollzugsgebühr.....	156
a) Vollzugsgebührengesetz.....	156
b) Höhe der Gebühr.....	156
4. Rechtsanwaltskosten.....	157
a) Rechtsanwaltstarifgesetz.....	157
b) Tarife des RATG.....	157
c) Einheitssatz, Streitgenossenzuschlag und Erhöhungsbetrag im ERV... ..	157
d) Normalkostentarif.....	158
G. Bezeichnung des Exekutionsobjekts (Feldgruppe 10 Punkt 8).....	159
1. Allgemeines.....	159
2. Liegenschaften und andere Räumungsobjekte.....	159
H. Weiteres Vorbringen im Exekutionsantrag.....	160
1. Feldgruppe 11.....	160
2. Einzelfälle.....	160
III. Formatierter Schriftsatz.....	161
A. „Kurzfassung“ des Exekutionsantrags.....	161
B. Beispiel eines formatierten Räumungsexekutionsantrags.....	161
IV. Form und Beilagen des Exekutionsantrags.....	163
A. Form.....	163
1. Allgemeines.....	163
2. Protokollantrag.....	163
3. Schriftsatzantrag.....	163
4. Elektronischer Rechtsverkehr.....	163
B. Beilagen.....	164
1. Ausfertigung des Exekutionstitels.....	164
a) Ausfertigung.....	164
b) Vollstreckbarkeitsbestätigung.....	164
2. Sonstige vorzulegende Urkunden.....	164
3. Verbesserungsauftrag.....	164

## 2. Kapitel: Die Exekutionsbewilligung

I. Registrierung des Exekutionsantrags.....	165
A. Einlangen bei Gericht.....	165

1. Allgemeines .....	165
2. Schriftliche Exekutionsanträge .....	165
3. ERV-Anträge .....	166
B. Geschäftszahl .....	166
II. Prüfung des Exekutionsantrags .....	166
A. Allgemeines .....	166
B. Entscheidung über den Exekutionsantrag .....	166
C. Verbesserungsauftrag .....	167
1. Mängel des Exekutionsantrags .....	167
2. Verbesserungsauftrag .....	167
III. Außerkrafttreten des Räumungsexekutionstitels .....	168
A. Allgemeines .....	168
1. Bewilligungshindernis des § 575 Abs 2 ZPO .....	168
2. Anwendbarkeit der Bestimmung .....	169
B. Rechtzeitig gestellter Exekutionsantrag .....	170
1. Rechtsnatur der Frist .....	170
a) Materiellrechtliche oder verfahrensrechtliche Frist? .....	170
b) Entscheidung des OGH vom 27. 2. 2008, 3 Ob 179/07f .....	170
2. Konsequenzen .....	171
a) Postlauf .....	171
b) Einfluss der verhandlungsfreien Zeit .....	172
c) Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand .....	172
3. Weiteres .....	172
C. Beginn der Frist .....	173
1. Allgemeines .....	173
2. Rechtskraft vor Vollstreckbarkeit .....	173
3. Vollstreckbarkeit vor Rechtskraft .....	174
a) Fallbeispiele .....	174
b) Entscheidung des OGH vom 22. 7. 2009, 3 Ob 76/09m .....	175
c) Konsequenzen aus dem Leitsatz .....	176
4. Fristbeginn in anderen Fällen .....	176
D. Beachtung der Frist .....	177
1. Amtswegigkeit .....	177
a) Abweisung des Exekutionsantrags .....	177
b) Praxis .....	178
2. Geltendmachung durch Verpflichteten .....	179
E. Folgen des Fristablaufs .....	179
F. Folgen des rechtzeitig gestellten Exekutionsantrags .....	180
IV. Abweisung des Exekutionsantrags .....	181
A. Gründe für eine Abweisung .....	181
B. Beispiel eines Abweisungsbeschlusses .....	181
V. Bewilligung der Exekution .....	182
A. Exekutionsbewilligung .....	182
B. Gekürzte Formen .....	182
1. Allgemeines zu gekürzten Formen .....	182
2. Bewilligungsstempiglien braun und grün .....	182
3. Gekürzte Urschrift der Räumungsexekutionsbewilligung .....	183
C. EForm Nr. 308 .....	183

D. Weitere Veranlassungen .....	184
E. Zustellung und Vollzugsauftrag .....	184
VI. Rechtsmittel .....	185
A. Allgemeines .....	185
B. Details zum Rekurs .....	185
1. Allgemeines .....	185
2. Keine Zweiseitigkeit des Rekursverfahrens .....	185
3. Keine hemmende Wirkung des Rekurses .....	186
4. Pauschalgebühr für Rekurs .....	186
a) Budgetbegleitgesetz 2009 und GGN 2015 .....	186
b) Höhe der Gebühr .....	186

### 3. Kapitel: Der Exekutionsvollzug

I. Terminisierung der Räumung .....	187
A. Zustellung der Exekutionsbewilligung .....	187
1. Zustellung der Bewilligung mit der Terminisierung .....	187
2. Räumung „auf Anmelden des betreibenden Gläubigers“ .....	188
B. Festlegung des Räumungstermins .....	188
C. Verständigung der Behörden .....	189
D. Mitteilung von der zwangsweisen Räumung .....	189
E. Rechtsmittel .....	190
II. Allgemeines zum Vollzug .....	190
A. Anzuwendende Bestimmungen .....	190
B. Vorgangsweise bei Unzustellbarkeit der Exekutionsbewilligung .....	191
III. Tätigkeit des Gerichtsvollziehers bei der Räumung .....	192
A. Allgemeines .....	192
B. Rechte und Pflichten der Gerichtsvollzieher .....	192
1. Allgemeines .....	192
a) §§ 25 ff EO .....	192
b) Befugnisse der Gerichtsvollzieher .....	193
2. Zwangsweise Öffnung des Räumungsobjekts .....	193
a) Allgemeines .....	193
b) Öffnen verschlossener Haus- und Wohnungstüren .....	193
3. Verhaltensweisen des Gerichtsvollziehers beim Vollzug .....	194
4. Exekutionsvollzug gegen Dritte .....	195
a) Anwendbarkeit des § 568 ZPO .....	195
b) Vorgangsweise des Gerichtsvollziehers .....	197
c) Scheinkündigung .....	197
5. Übergabe von Liegenschaftszubehör .....	198
6. Räumung nicht mitgemieteter Allgemeinflächen .....	198
7. Schäden durch den Gerichtsvollzieher .....	198
IV. Rechte und Pflichten des betreibenden Gläubigers bei der Räumung .....	199
A. Bereitstellung von Arbeitskräften und Transportmitteln .....	199
1. Allgemeines .....	199
2. Vorläufige Kostentragung durch den Betreibenden .....	200
3. Haftung für Schäden .....	200

B. Interventionskosten .....	200
1. TP 7 RATG .....	200
a) Intervention beim Exekutionsvollzug .....	200
b) TP 7 RATG idF EO-Nov 2005 .....	201
c) Intervention beim Vollzug der Räumung .....	201
d) Wegzeit .....	202
e) Einheitssatz .....	202
2. Keine Honorierung der Intervention .....	202
3. Intervention durch Kurator für den Verpflichteten .....	202
4. Kostenverzeichnis .....	203
a) Zeitpunkt des Kostenverzeichnisses .....	203
b) Beispiel eines Kostenverzeichnisses .....	203
5. Kostenbestimmungsbeschluss .....	204
6. Kostenrekurs .....	204
V. Beendigung der Exekution .....	205
A. Beendigung und Einstellung .....	205
B. Folgen der Beendigung der Räumungsexekution .....	205
C. Beispiele .....	206
VI. Bericht und Vergütung des Gerichtsvollziehers .....	207
A. Bericht des Gerichtsvollziehers .....	207
B. Vergütung des Gerichtsvollziehers .....	207
VII. Unterbleiben des Vollzugs und Fortsetzung der Exekution .....	208
A. Unterbleiben des Vollzugs .....	208
1. Allgemeines .....	208
2. Unterbleiben des Vollzugs mangels Verwahrers .....	208
3. Zurückstellung des Objekts .....	209
B. Fortsetzung der Exekution .....	210
1. Allgemeines .....	210
2. Antrag und Bewilligung .....	210
3. Kosten des Fortsetzungsantrags .....	210

#### **4. Kapitel: Die Exekutionskosten**

I. Einleitung .....	212
II. Kosten der Räumung im Einzelnen .....	213
A. Allgemeines .....	213
B. Beispiele .....	213
1. Spedition .....	213
2. Schlosser .....	214
3. Installateur und andere Fachkräfte .....	215
4. Entrümpelungs- und Reinigungskosten .....	216
5. Sonstiges .....	216
6. Stornogebühren .....	217
C. Bescheinigung der Kosten .....	218
D. Einwände des Verpflichteten .....	219
III. Kostenbestimmungsantrag und -beschluss .....	219
A. Allgemeines .....	219

B. Befristung des Kostenbestimmungsantrags .....	220
C. Kosten des Kostenbestimmungsantrags .....	221
D. Kostenbestimmungsbeschluss .....	221
E. Kostenrekurs .....	221
IV. Zustellung durch Hinterlegung ohne Zustellversuch .....	222
A. Hinterlegung ohne Zustellversuch .....	222
1. Allgemeines zu § 8 Abs 2 ZustG .....	222
2. Zulässigkeit der Hinterlegung .....	222
3. „Kenntnis“ vom Verfahren .....	223
B. Bereithaltung des Zustellstücks bei Gericht .....	224

## 5. Kapitel: Das Delogierungsgut

I. Übergabe des Delogierungsguts .....	225
A. „Delogierungsgut“ .....	225
B. Übergabe an Verpflichteten oder Angehörige .....	225
II. Anderweitige Verwahrung .....	226
A. Gesetz und Praxis .....	226
B. Parteien des Verwahrungsvertrags .....	227
1. Lehre und Rechtsprechung .....	227
2. Kritik .....	227
C. Kosten der Verwahrung .....	228
1. Kostenschuldner .....	228
2. Bestimmung der Kosten .....	229
a) Exekutionskosten .....	229
b) Kostenbestimmungsantrag .....	230
D. Stellung und Haftung des Verwahrers .....	230
E. Ausfolgung der Fahrnisse .....	231
F. Bericht des Gerichtsvollziehers; Verständigung dritter Personen .....	232
III. Verkauf des Delogierungsguts .....	232
A. Einleitung .....	232
1. § 349 Abs 2 und 3 EO .....	232
2. Auslegungsschwierigkeiten im Gesetzestext .....	233
B. Verkaufsverfahren in der Praxis .....	234
1. Voraussetzungen für den Verkauf .....	234
2. Verkaufsantrag .....	235
a) Antrag des betreibenden Gläubigers .....	235
b) Kosten .....	236
c) Vorherige Androhung des Verkaufs .....	236
d) Weiterer Verlauf .....	237
3. Verkaufsverfahren .....	238
a) Verkauf des Delogierungsguts .....	238
b) Vergütung des Gerichtsvollziehers .....	239
C. Verkaufserlös .....	239
1. Kosten der Verwahrung und des Verkaufs .....	239
2. Verteilung des Erlöses .....	240
3. Deckung der Verwahrungs- und Veräußerungskosten .....	240

4. Erlösrest für Verpflichteten .....	241
5. Beispiel für einen Beschluss .....	242

## 6. Kapitel: Die Aufschiebung der Räumungsexekution

I. „Einvernehmliche“ Aufschiebung .....	243
A. Aufschiebung aufgrund einer Zahlungsvereinbarung gemäß § 45 a EO ..	243
B. Einvernehmliche Aufschiebung einer Räumungsexekution .....	243
C. Vorgangsweise in der Praxis .....	244
II. „Streitige“ Aufschiebung .....	244
A. Gefahr eines unersetzlichen oder schwer zu ersetzenden Vermögensnachteils .....	245
1. „Aufschiebungsinteresse“ .....	245
2. Offenkundigkeit des Vermögensnachteils .....	246
a) Allgemeines .....	246
b) Ältere Judikatur .....	246
c) Jüngere Judikatur, insbesondere OGH 3 Ob 63/04t .....	247
d) Leitsatz .....	248
B. Sicherheitsleistung .....	248
C. Sonstiges .....	251
III. Räumungsaufschub nach § 35 MRG .....	251
A. Einleitung .....	251
B. Antragslegitimation .....	251
1. Allgemeines .....	251
2. Drittinteressen .....	251
3. Kündigung eines Mieters von Wohnräumen .....	252
C. Voraussetzungen des Räumungsaufschubs .....	254
1. Allgemeines .....	254
2. Obdachlosigkeit .....	255
3. Zumutbarkeit des Aufschubs .....	255
4. Verzicht auf Räumungsaufschub .....	256
D. Dauer des Aufschubs .....	257
1. „Räumungsfrist“ .....	257
2. Weitere Aufschübe nach Ablauf der Räumungsfrist .....	258
E. Wirkung und Widerruf des Aufschubs .....	260
F. Verfahren .....	260
1. Anwendbarkeit der §§ 42 ff EO .....	260
2. Sicherheitsleistung .....	261
3. Kostenersatz .....	261
G. Fortsetzung der Räumungsexekution .....	262
IV. Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34a MRG) .....	262
A. Begriffsbestimmungen: Haupt- und Untermiete .....	262
B. Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter gemäß § 2 Abs 3 MRG .....	263
C. Innehalten mit der Räumung (§ 34a Abs 1 MRG) .....	263
1. Allgemeines .....	263
2. Faktisches Innehalten .....	264
D. Aufschiebung der Räumung (§ 34a Abs 2 MRG) .....	265

1. Antrag auf Anerkennung als Hauptmieter .....	265
2. Sicherheitsleistung und Kostenersatz .....	266
3. Einstellung der Exekution und Exszindierungsklage .....	267
V. Verlängerung der Fristen zur Räumung von Dienstwohnungen .....	267
VI. Aufschiebung nach § 12 c IO .....	267
A. Allgemeines; IRÄG 1997 und 2010 .....	267
B. Aufschiebung nach § 12 c IO .....	268
1. Voraussetzungen .....	268
2. Unzulässigkeit des Räumungsaufschubs .....	269
3. Innehaltung .....	270
4. Einstellung der Räumungsexekution und Fortsetzung des Bestandverhältnisses .....	270
5. Fortsetzung der Räumungsexekution .....	270

## 7. Kapitel: Spezielles

I. Übergabe der zwangsversteigerten Liegenschaft an den Ersteher .....	272
A. Allgemeines .....	272
B. Antrag .....	272
1. Antrag oder Exekutionsantrag? .....	272
2. Beispiel eines Antrags .....	274
C. Bewilligung .....	274
D. Vollzug und Rechte Dritter .....	275
E. Kosten der Räumung .....	276
II. Entziehung von Wohnräumen bei Zwangsverwaltung oder Insolvenz .....	277
A. Zwangsverwaltung .....	277
1. Überlassung und Entziehung von Wohnräumen .....	277
2. Schutz von Kranken .....	278
B. Insolvenz .....	278
III. Auftrag zum Verlassen der Wohnung .....	279
A. § 382 Abs 1 Z 8 lit b EO und Gewaltschutzgesetze .....	279
B. Schutz vor Gewalt in Wohnungen .....	279
1. Voraussetzungen (§ 382 b EO) .....	279
2. Verfahren und Anordnung (§ 382 c EO) .....	280
3. Vollzug (§ 382 d EO) .....	281
a) Vollzug von Amts wegen oder auf Antrag .....	281
b) Vollzugsorgane .....	281
c) Form des Vollzugs .....	282
d) Aufgaben der Vollstreckungsorgane .....	282
e) Abwesenheit des Antragsgegners beim Vollzug .....	283
Stichwortverzeichnis .....	285