

# Von der Kündigung des Mietvertrages bis zur Räumungsklage

Wenn sich der Mieter weigert auszuziehen, können Sie sich als Vermieter per Gerichtsbeschluss wehren. Alle Details zur Räumungsklage, Zwangsäumung und Ihren Rechten und Pflichten erfahren Sie hier.

## Wann es zu einer Räumungsklage und Wohnungsäumung kommen kann:

Der häufigste Grund für Vermieter, ein Mietverhältnis sofort zu beenden, ist der ausbleibende Mietzins von Seiten des Mieters trotz Mahnung und Nachfrist. Reagiert der Mieter nicht auf die Kündigung, ist der nächste Schritt das Einreichen einer Räumungsklage. Gibt das Gericht der Klage statt, hat der Mieter noch etwa zwei Monate Zeit, die ausstehende Miete zu zahlen. Tut er das nicht, kommt es zur Zwangsäumung der Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher.

## Was Sie als Vermieter über eine Zwangsäumung wissen müssen:

Neben dem Ausbleiben der Miete gibt es weitere Gründe für eine fristlose Kündigung des Mietvertrages mit anschließender Zwangsäumung. Dazu zählt die Benutzung der Wohnung durch Untermieter oder volljährige Kinder der Mieter, insofern dies nicht im Mietvertrag vermerkt ist. Auch abgelaufene Mietverträge, Kündigung wegen unheimlichem Verhalten oder nachteiligem Gebrauch der Wohnung und Eigenbedarf des Vermieters können eine Räumungsklage zur Folge haben.

Das Vorliegen eines oder mehrerer Klagegründe müssen Sie als Vermieter vor Gericht beweisen.

Erst nachdem der Räumungsklage stattgegeben wurde, ist eine Wohnungsäumung möglich. Der gerichtliche Räumungstitel ist die Voraussetzung einer Zwangsäumung.

Die Kosten für Anwalt und Gerichtsvollzieher muss zunächst der Vermieter tragen. Das gilt auch für die Wohnungsäumung, für die es neben Schlosser und Spediteur möglicherweise weitere Sachverständige wie Kammerjäger oder Tierrettung bedarf.

Sofern der Mieter zahlungskünftig ist, muss er dem Vermieter alle Ausgaben erstatten, die im Zuge der Räumungsklage und Wohnungsäumung entstanden sind.

Ist der Vermieter nicht zahlungskünftig, darf der Vermieter die verbliebene Wohnungseinrichtung versteigern und den Erlös behalten.

Seit das sogenannte Berliner Modell auch in Österreich gilt, kann der Vermieter an den Gegenständen in der zu räumenden Wohnung das Vermieterpfandrecht geltend machen. Der kostspielige Abtransport der Gegenstände ist dann nicht notwendig, stattdessen ist eine Einlagerung beispielsweise im Keller möglich.

In seltenen Fällen kann der Mieter vor Gericht eine Verlängerung der Räumungsfrist beantragen – vorausgesetzt, er kommt für die Miete auf. Mögliche Gründe für diese Sonderregelung sind drohende Obdachlosigkeit, Krankheit und hohes Alter des Mieters.

### **So erfolgt die Wohnungs- räumung durch den Vermieter:**

Wenn ein Mieter nicht zahlt, kann der Vermieter nicht einfach die Schlösser austauschen und den Zugang zur Wohnung verweigern. Er muss unbedingt eine Klage einreichen und kann bis zum Urteil nur abwarten. Die Räumung kann auch nicht eigenmächtig durchgeführt werden, sondern es muss ein Gerichtsvollzieher dabei anwesend sein, der die Räumung beaufsichtigt.

Der Vermieter ist für gewöhnlich bei einer Zwangsräumung gar nicht selbst anwesend. Das ist meist auch besser so, da der Gerichtsvollzieher in vielen Fällen neben den Möbelpackern auch einen Sicherheitsdienst benötigt, da sich häufig Mieter gegen die Delogierung wehren. Würde der Vermieter in solchen Fällen eingreifen, wäre die Klage wegen Körperverletzung vorprogrammiert.

Stattdessen erfolgt für gewöhnlich erst eine Begehung des Gerichtsvollziehers gemeinsam mit der Entrümpelungsfirma, bei der die zu entfernenden Gegenstände protokolliert werden. Anschließend erhält die Firma den Schlüssel und den offiziellen Auftrag, die Wohnung zu räumen.

### **Wer muss die Kosten für eine Wohnungsräumung übernehmen?**

Die Kosten für eine Wohnungsräumung muss der Vermieter vorstrecken. Er kann sie aber anschließend vom ehemaligen Mieter zurückfordern. Leider weigert sich dieser meist zur Zahlung, weshalb der Vermieter darauf sitzen bleibt.

Jedenfalls darf er aber wenigstens die Kautions einbehalten und damit die Entsorgung bzw. den Sperrmüll bezahlen. Das ist übrigens auch dann der Fall, wenn ein Mieter auf normalem Weg ausgezogen ist und er alte Möbel einfach zurückgelassen hat. Hier kann über die Kautions ein Wertausgleich erfolgen.

### **Wie hoch sind die Kosten für eine Wohnungsräumung in Österreich?**

Die Kosten für eine Räumung hängen von der Größe der Wohnung, der Anzahl der Möbelstücke, der Anzahl der Arbeiter und benötigten LKW-Fahrten, den Preisen für eine mögliche Entrümpelung und Entsorgung usw. ab.

Eine Dachbodenräumung ist teurer als eine Kellerräumung, da die Möbelpacker mehr zu schleppen haben. Wer eine Entrümpelungsfirma mit der Haushaltsauflösung beauftragt muss sich deshalb darüber informieren, wie teuer die Räumung sein wird. Es lohnt sich sehr, Angebote miteinander zu vergleichen.

Für die Entrümpelung selbst liegen die Kosten im Schnitt zwischen 30 und 70 Euro pro Stunde. Das eigentlich Teure an einer Wohnungsräumung sind die Kosten für die Räumungsklage. Der Streitwert macht die Nettokaltmieten für ein Jahr aus, hinzu kommen noch die Anwaltskosten, die Lagerkosten, diverse Gebühren, die Kosten für den Gerichtsvollzieher usw.

Auch diese Ausgaben muss der Vermieter vorstrecken – und er hat nur selten Erfolg dabei, sie vom Mieter zurückzubekommen.

### **Wann kann eine Gratisräumung in Anspruch genommen werden?**

Viele private Entrümpelungsfirmen bieten ihre Dienste gratis an. Diese können für eine gerichtliche Räumung aber leider nicht in Anspruch genommen werden. Es handelt sich nämlich nicht um eine Entrümpelung, d.h. die Möbel müssen zunächst verwahrt werden und der ehemalige Mieter muss die Chance haben sie zurückzubekommen.

Für eine private Haushaltsauflösung, Geschäftsräumungen oder Büroräumungen können sie aber infrage kommen. Viele gemeinnützige Organisationen, wie z.B. die Caritas, freuen sich über gratis Möbel und holen sie gerne ab. Wer eine kostenlose Hausräumung in Anspruch nehmen möchte sollte aber schriftlich vereinbaren, dass nicht nur die wiederverwertbaren, sondern alle Möbel abgeholt werden und dass die Entsorgung auch gratis ist.



Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.  
Einfach anrufen: +43 (0) 1 99 71 8 71