

**Räumungsklage
§1118 ABGB**

**1. Tagsatzung
bei Bezirksgericht**

wird besucht

wird nicht besucht

Klagsabweisung

Urteil

Vergleich

Versäumungstitel

nach 4 Wochen

nach 4 Wochen

**rechtskräftiger
Exekutionstitel**

Widerspruch
(binnen 2 Wochen)

**rechtskräftiger
Exekutionstitel**

mündliche Verhandlung

Urteil

Vergleich

Klagsabweisung

nach 4 Wochen

**rechtskräftiger
Exekutionstitel**

Fragen zur Räumungsklage

Wir haben die häufigsten Fragen für Sie zusammengefasst.
Für eine umfassende Beratung rufen Sie uns bitte
an.

Die Inhalte dieses Dokuments wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. **Wir übernehmen jedoch keine Haftung** für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte. **Die Inhalte ersetzen insbesondere keine juristische Mietrechtsberatung.**

• Ich habe ein Schreiben von FAWOS erhalten, aber keine Kündigung vom Gericht.

Was kann ich tun?

Bitte wenden Sie sich an das für Sie zuständige Gericht um Akteneinsicht zu nehmen und die Gerichtsschreiben zu beheben. Die Aktenzahl, unter der die Kündigung beim Bezirksgericht läuft, ist im FAWOS-Schreiben unter GZ ersichtlich.

• Welche Gründe für eine Räumungsklage gibt es?

Eine Räumungsklage kann nur aus drei Gründen eingebracht werden:

- **Erheblich nachteiliger Gebrauch:** Die Wohnung wird bspw. stark beschädigt, verschmutzt oder vernachlässigt.
- **Qualifizierter Mietrückstand:** Die Miete ist ein Monat lang nicht bezahlt, also zum nächsten Zinstermin noch immer offen (Beispiel: Miete ist am 5.3. fällig und am 5.4. noch immer unbezahlt).
- **Titellose Benutzung:** Der/die Beklagte hat keinen Mietvertrag (z.B. wenn ein befristeter Mietvertrag ausgelaufen ist).

• Kommt es zu einer mündlichen Verhandlung?

Das Gericht setzt bei einer Räumungsklage eine erste vorbereitende Tagsatzung fest, Beklagte/r und KlägerIn erhalten dafür eine Ladung.

• Was ist eine erste vorbereitende Tagsatzung?

Die erste vorbereitende Tagsatzung dient dazu den Beklagten die Möglichkeit zu geben sich gegen die vorgebrachten Klagsgründe auszusprechen, also zu bestreiten.

• Was passiert wenn ich die Tagsatzung nicht besuche?

Dann ergeht ein Versäumnisurteil, welches inhaltlich dem/der KlägerIn Recht gibt und die Klagsgründe bewilligt.

- **Ich habe ein Versäumungsurteil erhalten, kann ich dagegen etwas unternehmen?**

Gegen ein Versäumungsurteil kann innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung des Versäumungsurteils Widerspruch beim Bezirksgericht eingebracht werden.

Achtung: Die 14 Tage beginnen ab dem Tag der Zustellung zu laufen, also z.B. an dem Tag der Hinterlegung der Postverständigung und nicht an dem Tag der Abholung des Schriftstückes von der Post! Sollten inhaltliche Berufungsgründe gegen das Urteil vorliegen, kann die Berufung binnen 4 Wochen mündlich beim Gericht eingebracht werden. Für die schriftliche Berufung ist ein Rechtsanwalt notwendig.

- **Was ist ein Vergleich?**

Ein Vergleich ist eine gerichtliche Vereinbarung über die Rechtslage. Mit einem Vergleich kann z.B. eine Ratenvereinbarung mit dem/der KlägerIn vereinbart werden, bei gleichzeitiger Vereinbarung dass die Wohnung bei Einhaltung der Rate erhalten werden kann. Achtung: Ein Vergleich stellt einen Exekutionstitel dar! Wenn der Vergleich nicht 100% exakt eingehalten wird kann die Wohnung geräumt werden (siehe „Fragen zur Exekution“).

- **Ich habe den Mietrückstand bereits bezahlt, kann ich die Räumung verhindern?**

Das hängt davon ab in welchem Stand des Verfahrens sich Ihre Rechtssache befindet. Wenn Sie vor Schluss der letzten Verhandlung den Mietrückstand komplett an den/die VermieterIn bezahlt haben (der Betrag muss bereits auf dem VermieterInnen-Konto sein) können Sie bei der letzten Verhandlung den Antrag auf Abweisung des Räumungsbegehrens stellen. Das Gericht wird dann die Sachlage prüfen und kann das Räumungsbegehren des Vermieters/der Vermieterin abweisen, sofern Sie an dem Zustandekommen des Mietrückstandes kein grob schuldhaftes Verhalten trifft.

- **Was bedeutet grob schuldhaftes Verhalten**

Grob schuldhaftes Verhalten liegt nach Rechtsprechung vor, wenn der Mietzins aus Willkür oder Leichtsinn oder aus reiner Gleichgültigkeit verspätet gezahlt wurde. Die Beweislast, dass kein grob schuldhaftes Verhalten vorliegt liegt bei der/dem MieterIn. Die Entscheidung darüber fällt das Gericht.

- **Wer trägt die offenen Kosten (von Rechtsanwalt und Gericht)?**

Die Partei welches das Verfahren verliert. Wenn der Mietzins vor Schluss der letzten Verhandlung einbezahlt wird und das Gericht das Räumungsbegehren abweist weil kein grob schuldhaftes Verhalten vorliegt wird in der Regel das Verfahren auf Kosten eingeschränkt. Dies bedeutet dass der beklagte Mieter die Kosten des Verfahrens bezahlen, die Wohnung aber nicht geräumt werden muss.

- **Wann muss ich aus der Wohnung ausziehen?**

Im Urteil wird entschieden wann die Wohnung zurückzustellen ist (in der Regel binnen 14 Tagen). Sollten Sie die Wohnung nicht wie im Urteil entschieden zurückgeben, kann der/die VermieterIn ab Rechtskraft des Urteils einen Antrag auf Exekution der Wohnung, also auf einen Räumungstermin, stellen (siehe „Fragen zur Exekution“).

- **Was bedeutet Wiedereinsetzung in den vorigen Stand?**

Dies ist ein Rechtsmittel zur Behebung der Folgen prozessualer Versäumnisse. Die Partei muss durch ein unvorhergesehenes und unabwendbares Ereignis an der rechtzeitigen Vornahme einer Prozesshandlung (z.B. Wahrnehmung eines Verhandlungstermins oder Erhebung von Einwendungen innerhalb der Frist) verhindert gewesen sein. Die Partei darf kein grobes Verschulden an der Fristversäumnis treffen.

- **In welchem Fall kann ich eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand einbringen?**

Zum Beispiel wenn Sie die Verhandlung nicht besuchen können, weil Sie auf dem Weg zum Gericht einen Unfall hatten oder krankheitsbedingt im Spital aufgenommen wurden.

- **Was bedeutet Nichtigkeit der Zustellung?**

Wenn es Mängel in der Zustellung gegeben hat, kann dieses Rechtsmittel eingebracht werden. Bei geplanter längerer Abwesenheit ist es empfehlenswert, das Zustellpostamt zu informieren, dass keine behördlichen Schriftstücke zugestellt werden sollen.

- **In welchem Fall kann ich eine Nichtigkeit der Zustellung einbringen?**

Wenn Ihnen die Post die Kündigung nicht zugestellt hat und Sie auch keine Hinterlegung (gelber Zettel) erhalten haben.

- **Was passiert wenn das Urteil der Räumungsklage rechtskräftig geworden ist?**

Sobald das Urteil rechtskräftig geworden ist kann der/die VermieterIn einen Antrag auf Exekution (Delogierung) stellen und damit einen Räumungstermin beim Gericht beantragen (siehe „Fragen zur Exekution“).