

# TE OGH 2025/12/17 7Ob141/25y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2025

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Solé als Vorsitzende und durch die Hofrätin sowie die Hofräte Dr. Weber, Mag. Fitz, Mag. Jelinek und MMag. Dr. Dobler als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M\* GmbH, \*, vertreten durch Mag. Franz Podovsovník, Rechtsanwalt in Wien, und deren Nebenintervenientin P\* GmbH, \*, vertreten durch die Alix Frank Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Z\* GmbH, \*, vertreten durch die Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, wegen Feststellung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. Juni 2025, GZ 38 R 274/24m-47, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. September 2024, GZ 46 C 105/20p-42, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

[1] Die Beklagte ist Eigentümerin der Liegenschaft mit der Adresse \*, und Vermieterin der dort gelegenen Geschäftsräumlichkeit Top Nr 4. Die Nebenintervenientin mietete diese Geschäftsräumlichkeit mit Mietvertrag vom 28. 10. 1999 von der Rechtsvorgängerin der Beklagten auf unbestimmte Zeit. Art XIII des Mietvertrags lautet: „Dem Mieter wird ein unbefristetes Weitergaberecht eingeräumt. Bedingung für die Weitergabe der Bestandsrechte ist die vorherige schriftliche Bekanntgabe des neuen Bestandnehmers an den Vermieter. Dieser kann aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der Weitergabe widersprechen.“ [1] Die Beklagte ist Eigentümerin der Liegenschaft mit der Adresse \*, und Vermieterin der dort gelegenen Geschäftsräumlichkeit Top Nr 4. Die Nebenintervenientin mietete diese Geschäftsräumlichkeit mit Mietvertrag vom 28. 10. 1999 von der Rechtsvorgängerin der Beklagten auf unbestimmte Zeit. Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags lautet: „Dem Mieter wird ein unbefristetes Weitergaberecht eingeräumt. Bedingung für die Weitergabe der Bestandsrechte ist die vorherige schriftliche Bekanntgabe des neuen Bestandnehmers an den Vermieter. Dieser kann aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der Weitergabe widersprechen.“

[2] Mit einer zwischen diesen geschlossenen Vereinbarung vom 17. 12. 2019 übertrug die Nebenintervenientin der Klägerin die Hauptmietrechte aus dem Mietvertrag durch Ausübung des vertraglich eingeräumten Weitergaberechts an die Klägerin, sodass diese mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintrete.

[3] Mit Schreiben vom 18. 12. 2019, welches der Beklagten am selben Tag per E-Mail und am 19. 12. 2019 per Post zuzug, gab die Nebenintervenientin der Beklagten unter Bezug auf Art XIII des Mietvertrags bekannt, dass sie die Mietrechte an den neuen Mieter, die Klägerin, in Ausübung des Weitergaberechts weitergebe. Am 19. 12. 2019 informierte der Klagevertreter den Geschäftsführer der Beklagten telefonisch über die Abtretungsvereinbarung mit der Nebenintervenientin. Dieser wies darauf hin, dass die Vereinbarung keinen Stichtag enthalte, und ersuchte um Übermittlung von Unterlagen zur Überprüfung. Der Klagevertreter erwiderte, Stichtag sei entweder 31. 12. 2019, 24:00 Uhr, oder 1. 1. 2020, 0:00 Uhr. [3] Mit Schreiben vom 18. 12. 2019, welches der Beklagten am selben Tag per E-Mail und am 19. 12. 2019 per Post zuzug, gab die Nebenintervenientin der Beklagten unter Bezug auf Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags bekannt, dass sie die Mietrechte an den neuen Mieter, die Klägerin, in Ausübung des Weitergaberechts weitergebe. Am 19. 12. 2019 informierte der Klagevertreter den Geschäftsführer der Beklagten telefonisch über die Abtretungsvereinbarung mit der Nebenintervenientin. Dieser wies darauf hin, dass die Vereinbarung keinen Stichtag enthalte, und ersuchte um Übermittlung von Unterlagen zur Überprüfung. Der Klagevertreter erwiderte, Stichtag sei entweder 31. 12. 2019, 24:00 Uhr, oder 1. 1. 2020, 0:00 Uhr.

[4] Mit Schreiben vom 8. 1. 2020 informierte die Beklagte die Klägerin, die Sach- und Rechtslage im Hinblick auf die Wirksamkeit der Weitergabe sowie das vertragliche Widerspruchsrecht zu prüfen, und machte darauf aufmerksam, dass die Erklärung vom 18. 12. 2019 keinen Stichtag enthalte, zu dem die Abtretung der Mietrechte wirksam werden soll. Weiters wurde um Übermittlung von Urkunden zur Überprüfung von Bonität und Leumund ersucht, nämlich beglaubigte Kopien von Reisepässen, Strafregisterauszüge, Bank-Referenzschreiben, Auszüge aus dem gerichtlichen Exekutionsregister, KSV-Selbstauskünfte sowie Daten, Informationen und aussagekräftige Dokumente bezüglich des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes unter Offenlegung der wirtschaftlichen Eigentümer der Klägerin.

[5] Die Klägerin teilte der Beklagten mit Schreiben vom 13. 1. 2020 mit, dass als Stichtag für die Übertragung der Mietrechte einvernehmlich mit der Nebenintervenientin der 1. 2. 2020 festgelegt worden sei. Mit Schreiben vom 16. 1. 2020 teilte die Nebenintervenientin der Beklagten mit, dass die Mietrechte „zum Stichtag 1. 1. 2020 (wenn gewünscht auch zum 1. 2. 2020)“ auf die Klägerin übertragen wurden bzw werden und die angeforderten Dokumente vorbereitet werden.

[6] Die Klägerin übermittelte der Beklagten in der Folge mit E-Mail vom 16. 1. 2020 Auszüge aus dem gerichtlichen Exekutionsregister der beiden Gesellschafter und der Geschäftsführerin, mit E-Mail vom 27. 1. 2020 Strafregisterbescheinigungen sowie beglaubigte Kopien der Reisepässe, mit Schreiben vom 30. 1. 2020 ein Bank-Referenzschreiben vom 28. 1. 2020, in welchem die sehr gute Zusammenarbeit mit der Klägerin und ihren Gesellschaftern bestätigt wurde, sowie mit Schreiben vom 20. 2. 2020 die Gewinn- und Verlustrechnung der Klägerin für das Jahr 2018 sowie einen Grundbuchsatzzug hinsichtlich einer im Eigentum der Gesellschafter der Klägerin stehenden Liegenschaft. Am 12. 3. 2020 bestätigte die R\*, mit der Klägerin und der Firmengruppe B\* in angenehmer Geschäftsbeziehung zu stehen und zu Beginn dieser Geschäftsbeziehung sämtliche Prüfungen im Zusammenhang mit Corporate Governance und Compliance durchgeführt und keine Auffälligkeiten festgestellt zu haben; die Bonität der handelnden Personen sowie deren Gesellschaften könne als gut bis sehr gut beantwortet werden.

[7] Mit E-Mail vom 12. 10. 2021 teilte die Nebenintervenientin der Beklagten mit, die Weitergabe des Mietrechts per 12. 10. 2021 ausgeübt zu haben. Mit Schreiben vom 2. 12. 2021 erklärte die Beklagte gegenüber der Nebenintervenientin, der eventualiter versuchten Ausübung des Weitergaberechts per 12. 10. 2021 nicht zuzustimmen.

[8] Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass sie seit 1. 1. 2020, in eventu seit 1. 2. 2020, Mieterin des Bestandsobjekts gemäß Mietvertrag vom 28. 10. 1999 ist. Hilfsweise begehrt sie, die Beklagte schuldig zu erkennen, der Ausübung des Weitergaberechts gemäß Mietvertrag vom 28. 10. 1999 durch die Nebenintervenientin an die Klägerin per 1. 1. 2020, in eventu per 1. 2. 2020, zuzustimmen, sowie wiederum Hilfsweise die Feststellung, dass sie seit 12. 10. 2021 Mieterin des Bestandsobjekts gemäß Mietvertrag vom 28. 10. 1999 ist. Zu sämtlichen Klagebegehren

begehrt die Klägerin jeweils zusätzlich, die Beklagte schuldig zu erkennen, sie als Mieterin des Bestandobjekts anzuerkennen, die monatlichen Vorschreibungen seit dem jeweiligen Stichtag auf die Klägerin auszustellen und den von der Klägerin seitdem monatlich zu leistenden Mietzins anzunehmen.

[9] Die Nebenintervenientin als Vormieterin habe ihr vertraglich eingeräumtes Weitergaberecht durch Vereinbarung vom 18. 12. 2019 per 1. 1. 2020, in eventu per 1. 2. 2020, ausgeübt und ihre Rechtsposition als Mieterin auf die Klägerin übertragen. Die Ausübung des Weitergaberechts sei der Beklagten bekannt gegeben worden, diese weigere sich jedoch, die Rechtsstellung der Klägerin als Mieterin anzuerkennen. Zwar stehe der Beklagten ein Widerspruchsrecht bei mangelnder Bonität oder einem nicht entsprechenden Leumund zu, derartige Gründe lägen jedoch nicht vor.

[10] Die Beklagte beantragt die Abweisung der Klage. Gemäß Mietvertrag sei Bedingung für die Weitergabe der Mietrechte die vorherige schriftliche Bekanntgabe des neuen Mieters an die Vermieterin. Diese habe das Recht, der Weitergabe aus Gründen der Bonität oder des Leumunds zu widersprechen. Die Erklärung der Nebenintervenientin über eine Weitergabe enthalte keinen Stichtag, an dem die Abtretung der Mietrechte wirksam werden soll, und sei daher unbestimmt. Weiters hätten durch die nur unvollständige Übermittlung von Unterlagen weder die Klägerin noch die Nebenintervenientin die Beklagte in die Lage versetzt, abschließend beurteilen zu können, ob sie zur Ausübung ihres Widerspruchsrechts berechtigt sei. Weiterhin fehlten ein Bonitätsnachweis sowie Nachweise über den Leumund des wirtschaftlichen Eigentümers der Klägerin. Die Beklagte mache daher von ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch.

[11] Das Erstgericht wies sämtliche Klagebegehren ab. Gemäß Art XIII des Mietvertrags werde die Abtretung der Mietrechte von der vorherigen schriftlichen Bekanntgabe des Nachmieters und einer Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht, sodass dem Mieter lediglich ein Präsentationsrecht eingeräumt werde. Mangels Zustimmung der Beklagten seien die Mietrechte nicht wirksam auf die Klägerin übertragen worden und diese somit nicht zu einem Begehren auf Feststellung ihrer Mietrechte legitimiert. Da weder die Abtretungsvereinbarung noch die schriftlichen Bekanntgaben an die Beklagte einen eindeutigen Stichtag, an dem die Abtretung der Mietrechte wirksam werde, festlegen würden, seien auch die Eventualbegehren auf Erteilung der Zustimmung zur Abtretung abzuweisen. Die Beurteilung, ob die Beklagte berechtigt sei, die Zustimmung aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der Klägerin zu verweigern, könne daher unterbleiben. [11] Das Erstgericht wies sämtliche Klagebegehren ab. Gemäß Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags werde die Abtretung der Mietrechte von der vorherigen schriftlichen Bekanntgabe des Nachmieters und einer Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht, sodass dem Mieter lediglich ein Präsentationsrecht eingeräumt werde. Mangels Zustimmung der Beklagten seien die Mietrechte nicht wirksam auf die Klägerin übertragen worden und diese somit nicht zu einem Begehren auf Feststellung ihrer Mietrechte legitimiert. Da weder die Abtretungsvereinbarung noch die schriftlichen Bekanntgaben an die Beklagte einen eindeutigen Stichtag, an dem die Abtretung der Mietrechte wirksam werde, festlegen würden, seien auch die Eventualbegehren auf Erteilung der Zustimmung zur Abtretung abzuweisen. Die Beurteilung, ob die Beklagte berechtigt sei, die Zustimmung aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der Klägerin zu verweigern, könne daher unterbleiben.

[12] Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung der Klägerin nicht Folge und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig. Art XIII des Mietvertrags räume lediglich ein Präsentationsrecht ein. Es komme nicht auf die Bezeichnung als Weitergaberecht an, sondern ausschließlich darauf, ob daran Bedingungen geknüpft seien oder nicht. Der Wortlaut der Klausel sei insofern eindeutig, als das Widerspruchsrecht in einer logischen Reihenfolge der Ereignisse zu verstehen sei: Zunächst einige sich die Mieterin mit einer Unternehmenserwerberin, dann werde diese projektierte Übernahme unter Übermittlung ausreichender Unterlagen der Vermieterin angezeigt und dann könne die Vermieterin beurteilen, ob sie dem Übergang der Mietrechte aufgrund berechtigter Bedenken entgegentrete und damit den Rechtsübergang verhindere. Bei einem anderen Auslegungsergebnis könne auch eine Erwerberin ohne Bonität zunächst die Mietrechte erwerben und erst nach einem wirksamen Widerspruch wieder verlieren, was der Klausel nicht zu unterstellen sei. In Zusammenhang mit den Begehren auf Ersetzung der Zustimmung habe das Erstgericht Feststellungen zu den wenig aussagekräftigen Unterlagen getroffen und die Frage der Bonität zwar offen gelassen, doch würden auch diese Voraussetzungen nicht vorliegen. [12] Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung der Klägerin nicht Folge und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig. Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags räume lediglich ein Präsentationsrecht ein. Es komme nicht auf die Bezeichnung als Weitergaberecht an, sondern ausschließlich darauf, ob daran Bedingungen geknüpft seien oder nicht. Der Wortlaut der Klausel sei insofern eindeutig, als das Widerspruchsrecht in einer logischen Reihenfolge der

Ereignisse zu verstehen sei: Zunächst einige sich die Mieterin mit einer Unternehmenserwerberin, dann werde diese projektierte Übernahme unter Übermittlung ausreichender Unterlagen der Vermieterin angezeigt und dann könne die Vermieterin beurteilen, ob sie dem Übergang der Mietrechte aufgrund berechtigter Bedenken entgegentrete und damit den Rechtsübergang verhindere. Bei einem anderen Auslegungsergebnis könne auch eine Erwerberin ohne Bonität zunächst die Mietrechte erwerben und erst nach einem wirksamen Widerspruch wieder verlieren, was der Klausel nicht zu unterstellen sei. In Zusammenhang mit den Begehren auf Ersetzung der Zustimmung habe das Erstgericht Feststellungen zu den wenig aussagekräftigen Unterlagen getroffen und die Frage der Bonität zwar offen gelassen, doch würden auch diese Voraussetzungen nicht vorliegen.

[13] In ihrer dagegen erhobenen außerordentlichen Revision beantragt die Klägerin die Abänderung des Berufungsurteils dahin, dass dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag. Das Berufungsgericht sei von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen, indem es Art XIII des Mietvertrags als bloßes Präsentationsrecht und nicht als beschränktes Weitergaberecht qualifiziert sowie darauf aufbauend die Rechtmäßigkeit des Widerspruchs der Beklagten nicht weiter geprüft habe. Zudem sei selbst bei Annahme eines Präsentationsrechts die Verweigerung der Zustimmung anhand der vertraglich vereinbarten Kriterien zu prüfen, wobei dem Berufungsgericht auch hier eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen sei. [13] In ihrer dagegen erhobenen außerordentlichen Revision beantragt die Klägerin die Abänderung des Berufungsurteils dahin, dass dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag. Das Berufungsgericht sei von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen, indem es Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags als bloßes Präsentationsrecht und nicht als beschränktes Weitergaberecht qualifiziert sowie darauf aufbauend die Rechtmäßigkeit des Widerspruchs der Beklagten nicht weiter geprüft habe. Zudem sei selbst bei Annahme eines Präsentationsrechts die Verweigerung der Zustimmung anhand der vertraglich vereinbarten Kriterien zu prüfen, wobei dem Berufungsgericht auch hier eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen sei.

[14] Die Beklagte beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

[15] Die Revision ist zulässig, sie ist im Sinn des Aufhebungsantrags auchberechtigt.

[16] 1.1. Wenn der Vermieter schon im Mietvertrag dem Mieter das Recht einräumt, durch bloße Erklärung alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf einen Dritten – sei es unbeschränkt (vgl 1 Ob 125/99k) oder sei es beschränkt auf einen bestimmten Personenkreis (vgl 6 Ob 258/99f) oder mit einem begründeten Ablehnungsrecht des Vermieters (vgl 1 Ob 125/99k) – mit der Wirkung zu übertragen, dass dieser an seiner Stelle Mieter wird, ohne dass es einer Erklärung (Zustimmung) des Vermieters bedarf, liegt ein Weitergaberecht vor (RS0105786; RS0032700; RS0032747). Dieses ist nach der Rechtsprechung als Vorwegzustimmung zur Vertragsübernahme zu verstehen (RS0032700; RS0032747 [T1]; 1 Ob 125/99k; 5 Ob 152/14k; 3 Ob 7/25p). Dabei handelt es sich also um das Recht des Mieters, nicht nur einen Nachmieter vorzuschlagen, sondern durch bloße Erklärung diesem alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag zu übertragen (RS0105786). Der Nachmieter tritt diesfalls in den laufenden Mietvertrag ein. [16] 1.1. Wenn der Vermieter schon im Mietvertrag dem Mieter das Recht einräumt, durch bloße Erklärung alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf einen Dritten – sei es unbeschränkt vergleiche 1 Ob 125/99k) oder sei es beschränkt auf einen bestimmten Personenkreis vergleiche 6 Ob 258/99f) oder mit einem begründeten Ablehnungsrecht des Vermieters vergleiche 1 Ob 125/99k) – mit der Wirkung zu übertragen, dass dieser an seiner Stelle Mieter wird, ohne dass es einer Erklärung (Zustimmung) des Vermieters bedarf, liegt ein Weitergaberecht vor (RS0105786; RS0032700; RS0032747). Dieses ist nach der Rechtsprechung als Vorwegzustimmung zur Vertragsübernahme zu verstehen (RS0032700; RS0032747 [T1]; 1 Ob 125/99k; 5 Ob 152/14k; 3 Ob 7/25p). Dabei handelt es sich also um das Recht des Mieters, nicht nur einen Nachmieter vorzuschlagen, sondern durch bloße Erklärung diesem alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag zu übertragen (RS0105786). Der Nachmieter tritt diesfalls in den laufenden Mietvertrag ein.

[17] 1.2. Bei Ausübung eines vertraglich vereinbarten (unbeschränkten) Weitergaberechts tritt der Nachmieter nach ständiger Rechtsprechung erst dann in den Mietvertrag ein, wenn dem Vermieter die Abtretung der Mietrechte bekannt gegeben wird (RS0032747; RS0032700 [T7]; 5 Ob 250/09i; 3 Ob 247/15t mwN). Der bisherige Mieter (als

Weitergabeberechtigter) muss das Weitergaberecht somit dadurch ausüben, dass er die erforderliche Übertragungserklärung gegenüber dem Vermieter abgibt (3 Ob 7/25p mwN). Rechtsfolge einer wirksamen Ausübung des vertraglichen Weitergaberechts ist der Eintritt des neuen Mieters anstelle des bisherigen Mieters in den Mietvertrag, ohne dass es des Abschlusses eines neuen Mietvertrags bedarf; der eingetretene Mieter kann unmittelbar auf Vertragserfüllung klagen (RS0032700; RS0032747; 1 Ob 125/99k; 5 Ob 152/14k; 3 Ob 104/15p). Auch wenn das Auswahlrecht des Mieters dadurch eingeschränkt wird, dass der Vermieter den Eintritt der namhaft gemachten Person ablehnen darf, wenn gegen diese als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen, also ein beschränktes Weitergaberecht vereinbart wurde, geht das Mietrecht nach der Rechtsprechung (RS0105786 [T1]) – wie beim unbeschränkten Weitergaberecht – durch bloße Erklärung des bisherigen Mieters über (1 Ob 125/99k; 8 Ob 71/17z; 5 Ob 161/22w). Der Vermieter hat in diesem Fall innerhalb einer angemessenen Frist nach Bekanntgabe des vorgesehenen Nachmieters zu erklären, ob er in die Mietrechtsübertragung einwilligt oder nicht; besteht Streit, ob die Ablehnung zu Recht erfolgte, hat das Gericht zu entscheiden (4 Ob 548/90).

[18] 1.3. Im Unterschied zu einem (unbeschränkten oder beschränkten) Weitergaberecht handelt es sich bei einem Präsentationsrecht um einen Vorvertrag iSd § 936 ABGB zu Gunsten Dritter, der nur die Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter enthält, unter gewissen Bedingungen die Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle des Mieters) in das Mietverhältnis zu erteilen oder mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen neuen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhalts abzuschließen (RS0032739; RS0032804). Der namhaft gemachte Nachmieter ist in diesem Fall nicht zu einem Begehren auf Feststellung seiner Mietrechte legitimiert, weil die Mietrechte mangels Zustimmung des Vermieters noch nicht wirksam übertragen wurden. Er ist aber berechtigt, vom Vermieter die Erteilung der Zustimmung zur Abtretung der Mietrechte durch den Vormieter an ihn im Klagsweg zu begehren (1 Ob 125/99k). [18] 1.3. Im Unterschied zu einem (unbeschränkten oder beschränkten) Weitergaberecht handelt es sich bei einem Präsentationsrecht um einen Vorvertrag iSd Paragraph 936, ABGB zu Gunsten Dritter, der nur die Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter enthält, unter gewissen Bedingungen die Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle des Mieters) in das Mietverhältnis zu erteilen oder mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen neuen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhalts abzuschließen (RS0032739; RS0032804). Der namhaft gemachte Nachmieter ist in diesem Fall nicht zu einem Begehren auf Feststellung seiner Mietrechte legitimiert, weil die Mietrechte mangels Zustimmung des Vermieters noch nicht wirksam übertragen wurden. Er ist aber berechtigt, vom Vermieter die Erteilung der Zustimmung zur Abtretung der Mietrechte durch den Vormieter an ihn im Klagsweg zu begehren (1 Ob 125/99k).

[19] 2.1. Welches dieser Rechte der Nebenintervenientin durch Art XIII des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 eingeräumt wurde, ist, da die Parteien einen vom schriftlichen Vertragstext abweichenden Parteiwillen nicht behauptet haben, im Weg der Auslegung zu ermitteln. [19] 2.1. Welches dieser Rechte der Nebenintervenientin durch Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 eingeräumt wurde, ist, da die Parteien einen vom schriftlichen Vertragstext abweichenden Parteiwillen nicht behauptet haben, im Weg der Auslegung zu ermitteln.

[20] 2.2. Bei der Auslegung von Verträgen ist ausgehend vom Wortlaut der Vereinbarung die Absicht der Parteien zu erforschen (RS0044358). Lässt sich – wie hier – ein vom objektiven Erklärungswert abweichender Wille der Parteien nicht feststellen (RS0017915 [T28]; RS0017834; vgl auch RS0017911), ist der Vertrag unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs (RS0017817 [T3]; RS0017902) und der Übung des redlichen Verkehrs (RS0017781) so auszulegen, wie er für einen redlichen und verständigen Empfänger zu verstehen war (RS0113932). [20] 2.2. Bei der Auslegung von Verträgen ist ausgehend vom Wortlaut der Vereinbarung die Absicht der Parteien zu erforschen (RS0044358). Lässt sich – wie hier – ein vom objektiven Erklärungswert abweichender Wille der Parteien nicht feststellen (RS0017915 [T28]; RS0017834; vergleiche auch RS0017911), ist der Vertrag unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs (RS0017817 [T3]; RS0017902) und der Übung des redlichen Verkehrs (RS0017781) so auszulegen, wie er für einen redlichen und verständigen Empfänger zu verstehen war (RS0113932).

[21] 2.3. Fragen der Vertragsauslegung kommt in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Sofern keine auffallende Fehlbeurteilung, also eine krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze vorliegt, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrgenommen werden muss, entziehen sie sich zufolge ihrer Einzelfallbezogenheit im Allgemeinen generellen Aussagen. Ob auch eine andere Auslegung vertretbar wäre, ist keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO, sofern nicht eine krasse Fehlbeurteilung zu erkennen ist (RS0044298 [insb T39, T46]; RS0112106 [insb T3]; RS0042936 [insb T17]; vgl RS0044358; RS0042776; RS0042555). [21] 2.3. Fragen der Vertragsauslegung kommt

in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Sofern keine auffallende Fehlbeurteilung, also eine krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze vorliegt, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrgenommen werden muss, entziehen sie sich zufolge ihrer Einzelfallbezogenheit im Allgemeinen generellen Aussagen. Ob auch eine andere Auslegung vertretbar wäre, ist keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, sofern nicht eine krasse Fehlbeurteilung zu erkennen ist (RS0044298 [insb T39, T46]; RS0112106 [insb T3]; RS0042936 [insb T17]; vergleiche RS0044358; RS0042776; RS0042555).

[22] 3.1. Die Vorinstanzen haben Art XIII des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 als Vereinbarung eines Präsentationsrechts ausgelegt. Dies bedarf einer rechtlichen Korrektur. [22] 3.1. Die Vorinstanzen haben Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 als Vereinbarung eines Präsentationsrechts ausgelegt. Dies bedarf einer rechtlichen Korrektur.

[23] 3.2. Der Wortlaut der Vereinbarung spricht gegen eine solche Auslegung als Präsentationsrecht. Danach wurde dem Mieter ein „Weitergaberecht“ eingeräumt und die „Weitergabe der Bestandsrechte“ geregelt, also nach dem allgemeinen Sprachgebrauch die Mietrechtsübertragung und nicht der Abschluss eines neuen Vertragsverhältnisses mit einer bestimmten Person. Auch kommt dem Mieter nach der Klausel die Entscheidungs- und Auswahlbefugnis zum Mieterwechsel im Sinn der dargelegten Grundsätze und damit das Recht zu, nicht nur einen Nachmieter vorzuschlagen, sondern diesem das Mietrecht zu übertragen, ohne dass es für den Mietrechtsübergang der Zustimmung durch den Vermieter oder eines neuen Vertragsabschlusses bedarf (vgl 3 Ob 116/21m). Dass das Auswahlrecht des Mieters dadurch eingeschränkt wurde, dass der Vermieter der Weitergabe aus Gründen der Bonität oder des Leumunds widersprechen darf, ändert daran nichts. Eine Mitwirkung des Vermieters ist nicht vorgesehen. Selbst bei dessen Untätigkeit nach Bekanntgabe des Nachmieters wird die Vertragsübernahme – mangels Widerspruchs – durch bloße Erklärung des bisherigen Mieters bewirkt. [23] 3.2. Der Wortlaut der Vereinbarung spricht gegen eine solche Auslegung als Präsentationsrecht. Danach wurde dem Mieter ein „Weitergaberecht“ eingeräumt und die „Weitergabe der Bestandsrechte“ geregelt, also nach dem allgemeinen Sprachgebrauch die Mietrechtsübertragung und nicht der Abschluss eines neuen Vertragsverhältnisses mit einer bestimmten Person. Auch kommt dem Mieter nach der Klausel die Entscheidungs- und Auswahlbefugnis zum Mieterwechsel im Sinn der dargelegten Grundsätze und damit das Recht zu, nicht nur einen Nachmieter vorzuschlagen, sondern diesem das Mietrecht zu übertragen, ohne dass es für den Mietrechtsübergang der Zustimmung durch den Vermieter oder eines neuen Vertragsabschlusses bedarf vergleiche 3 Ob 116/21m). Dass das Auswahlrecht des Mieters dadurch eingeschränkt wurde, dass der Vermieter der Weitergabe aus Gründen der Bonität oder des Leumunds widersprechen darf, ändert daran nichts. Eine Mitwirkung des Vermieters ist nicht vorgesehen. Selbst bei dessen Untätigkeit nach Bekanntgabe des Nachmieters wird die Vertragsübernahme – mangels Widerspruchs – durch bloße Erklärung des bisherigen Mieters bewirkt.

[24] 3.3. Darüber hinaus deutet der Gesamtzusammenhang mit den weiteren Bestimmungen des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 – dessen Echtheit nicht bestritten wurde, sodass dessen Inhalt vom Obersten Gerichtshof ohne Weiteres verwertet werden kann (vgl RS0121557) – gegen eine Auslegung, wonach es für den Mietrechtsübergang der Zustimmung durch den Vermieter bedarf. Während Art XIII nämlich (nur) das Recht des Vermieters regelt, der Weitergabe zu widersprechen, sehen sowohl Art II (Änderung des Betriebsgegenstands) als auch Art XI (Änderungen am Mietgegenstand oder des Verwendungszwecks), Art XII (Untervermietung udgl) und Art XIV (Haustierhaltung) die „schriftliche[n] Zustimmung des Vermieters“ vor, womit eine bewusste Unterscheidung zwischen dem Zustimmungserfordernis und der Widerspruchsmöglichkeit erkennbar ist. [24] 3.3. Darüber hinaus deutet der Gesamtzusammenhang mit den weiteren Bestimmungen des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 – dessen Echtheit nicht bestritten wurde, sodass dessen Inhalt vom Obersten Gerichtshof ohne Weiteres verwertet werden kann vergleiche RS0121557) – gegen eine Auslegung, wonach es für den Mietrechtsübergang der Zustimmung durch den Vermieter bedarf. Während Artikel römisch dreizehn, nämlich (nur) das Recht des Vermieters regelt, der Weitergabe zu widersprechen, sehen sowohl Artikel römisch zwei, (Änderung des Betriebsgegenstands) als auch Artikel römisch elf, (Änderungen am Mietgegenstand oder des Verwendungszwecks), Artikel römisch zwölf, (Untervermietung udgl) und Artikel römisch vierzehn, (Haustierhaltung) die „schriftliche[n] Zustimmung des Vermieters“ vor, womit eine bewusste Unterscheidung zwischen dem Zustimmungserfordernis und der Widerspruchsmöglichkeit erkennbar ist.

[25] 3.4. Den Vorinstanzen ist zwar darin beizupflichten, dass Art XIII eine zeitliche Reihenfolge der Vorgänge insofern statuiert, als Bedingung für die Weitergabe der Mietrechte eine vorherige schriftliche Bekanntgabe des neuen

Mieters an den Vermieter ist. Dadurch wird jedoch nur zum Ausdruck gebracht, dass dem Vermieter vor der Weitergabe der Mietrechte – somit vor dem Stichtag der Mietrechtsübertragung – der Nachmieter bekannt gegeben wird und jener nach Bekanntgabe des vorgesehenen Nachmieters der Mietrechtsübertragung widersprechen kann (vgl 4 Ob 548/90). Ein Zustimmungserfordernis wird dadurch nicht statuiert. Vielmehr zeigt sich in dieser Formulierung die Erwägung, dass der Nachmieter erst dann wirksam in den Mietvertrag eintritt, wenn dem Vermieter die Abtretung der Mietrechte bekannt gegeben wurde. Dass ein Nachweis von Bonität und Leumund des bekanntgegebenen Nachmieters (und damit die Übermittlung insofern aussagekräftiger Dokumente an die Vermieterin) durch die bisherige Mieterin eine Voraussetzung für die wirksame Ausübung des Weitergaberechts darstellt, lässt sich Art XIII des Mietvertrags nicht entnehmen. [25] 3.4. Den Vorinstanzen ist zwar darin beizupflichten, dass Artikel römisch dreizehn, eine zeitliche Reihenfolge der Vorgänge insofern statuiert, als Bedingung für die Weitergabe der Mietrechte eine vorherige schriftliche Bekanntgabe des neuen Mieters an den Vermieter ist. Dadurch wird jedoch nur zum Ausdruck gebracht, dass dem Vermieter vor der Weitergabe der Mietrechte – somit vor dem Stichtag der Mietrechtsübertragung – der Nachmieter bekannt gegeben wird und jener nach Bekanntgabe des vorgesehenen Nachmieters der Mietrechtsübertragung widersprechen kann (vergleiche 4 Ob 548/90). Ein Zustimmungserfordernis wird dadurch nicht statuiert. Vielmehr zeigt sich in dieser Formulierung die Erwägung, dass der Nachmieter erst dann wirksam in den Mietvertrag eintritt, wenn dem Vermieter die Abtretung der Mietrechte bekannt gegeben wurde. Dass ein Nachweis von Bonität und Leumund des bekanntgegebenen Nachmieters (und damit die Übermittlung insofern aussagekräftiger Dokumente an die Vermieterin) durch die bisherige Mieterin eine Voraussetzung für die wirksame Ausübung des Weitergaberechts darstellt, lässt sich Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags nicht entnehmen.

[26] 3.5. Der von der Beklagten ins Treffen geführten Entscheidung 8 Ob 697/86 lag insofern eine nicht vergleichbare Vertragsklausel zugrunde, als dort die Beschränkung des Auswahlrechts des Mieters und die Rechte des Vermieters nicht näher dargestellt wurden, während die gegenständliche Klausel ausdrücklich davon spricht, der Vermieter könne aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der Weitergabe widersprechen.

[27] 3.6. Im Ergebnis ist Art XIII des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 somit dahin auszulegen, dass der Mieterin ein beschränktes Weitergaberecht eingeräumt wurde. [27] 3.6. Im Ergebnis ist Artikel römisch dreizehn, des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 somit dahin auszulegen, dass der Mieterin ein beschränktes Weitergaberecht eingeräumt wurde.

[28] 4.1. Nach wirksamer Ausübung des vertraglichen Weitergaberechts kann der eingetretene Mieter unmittelbar auf Vertragserfüllung klagen (3 Ob 7/25p mwN). Besteht bei einem beschränkten Weitergaberecht Streit darüber, ob dessen Ausübung vereinbarungsgemäß erfolgt ist bzw der Vermieter sein Ablehnungsrecht gerechtfertigt ausgeübt hat, ist dies in einem Feststellungsprozess zu prüfen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist in einem solchen Fall eine Klage des Nachmieters auf Feststellung seiner – vom Vermieter bestrittenen – aufrechten Mietrechte zulässig (4 Ob 548/90; 7 Ob 589/92; vgl 7 Ob 89/24z). Den Erwägungen der Vorinstanzen zur Abweisung der Feststellungsbegehren und der Begehren auf Anerkennung als Mieterin ist damit nicht zu folgen. [28] 4.1. Nach wirksamer Ausübung des vertraglichen Weitergaberechts kann der eingetretene Mieter unmittelbar auf Vertragserfüllung klagen (3 Ob 7/25p mwN). Besteht bei einem beschränkten Weitergaberecht Streit darüber, ob dessen Ausübung vereinbarungsgemäß erfolgt ist bzw der Vermieter sein Ablehnungsrecht gerechtfertigt ausgeübt hat, ist dies in einem Feststellungsprozess zu prüfen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist in einem solchen Fall eine Klage des Nachmieters auf Feststellung seiner – vom Vermieter bestrittenen – aufrechten Mietrechte zulässig (4 Ob 548/90; 7 Ob 589/92; vergleiche 7 Ob 89/24z). Den Erwägungen der Vorinstanzen zur Abweisung der Feststellungsbegehren und der Begehren auf Anerkennung als Mieterin ist damit nicht zu folgen.

[29] 4.2. Die Vorinstanzen haben aufgrund der von ihnen vertretenen Rechtsansicht, der Nebenintervenientin sei im Mietvertrag lediglich ein Präsentationsrecht eingeräumt worden, bislang nicht näher beurteilt, ob das Weitergaberecht vereinbarungsgemäß ausgeübt wurde, sowie, ob der von der Beklagten erklärte Widerspruch gegen die Weitergabe der Mietrechte an die Klägerin aus Gründen der Bonität oder des Leumunds zu Recht erfolgte und wirksam ist. Mangels ausreichender Tatsachengrundlage ist diese Beurteilung derzeit nicht möglich. Die Feststellungsgrundlage ist somit mangelhaft und die Urteile der Vorinstanzen sind aufzuheben.

[30] 4.3. Das Berufungsgericht hat zwar ausgeführt, die Voraussetzungen der Bonität würden nicht vorliegen, und sich dazu auf die erstgerichtlichen Feststellungen zu den an die Beklagte übermittelten Dokumenten gestützt. Anhand der bestehenden Sachverhaltsgrundlage lassen sich die objektiven Umstände, anhand derer die Fragen der Bonität und des Leumunds der Nachmieterin zu prüfen sind, jedoch nicht beurteilen. Die Feststellungen geben nämlich

lediglich die übermittelten Dokumente und deren Inhalte wieder, erstrecken sich aber nicht auf die hier maßgeblichen tatsächlichen Verhältnisse. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ergeben, dass die von der Beklagten gegen die Klägerin vorgetragenen Bedenken hinsichtlich Bonität oder Leumund objektiv nicht gegeben sind, steht insoweit der Widerspruch der Beklagten einem Mietrechtsübergang an die Klägerin nicht entgegen (vgl 4 Ob 548/90). [30] 4.3. Das Berufungsgericht hat zwar ausgeführt, die Voraussetzungen der Bonität würden nicht vorliegen, und sich dazu auf die erstgerichtlichen Feststellungen zu den an die Beklagte übermittelten Dokumenten gestützt. Anhand der bestehenden Sachverhaltsgrundlage lassen sich die objektiven Umstände, anhand derer die Fragen der Bonität und des Leumunds der Nachmieterin zu prüfen sind, jedoch nicht beurteilen. Die Feststellungen geben nämlich lediglich die übermittelten Dokumente und deren Inhalte wieder, erstrecken sich aber nicht auf die hier maßgeblichen tatsächlichen Verhältnisse. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ergeben, dass die von der Beklagten gegen die Klägerin vorgetragenen Bedenken hinsichtlich Bonität oder Leumund objektiv nicht gegeben sind, steht insoweit der Widerspruch der Beklagten einem Mietrechtsübergang an die Klägerin nicht entgegen (vergleiche 4 Ob 548/90).

[31] 4.4. Im fortgesetzten Verfahren werden abhängig vom weiteren Verfahrensgang auch die Behauptungen der Klägerin zu beurteilen sein, die Beklagte habe ihr Widerspruchsrecht verspätet, rechtsmissbräuchlich und schikanös ausgeübt.

[32] 5. Der Revision war daher Folge zu geben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen waren aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

[33] 6. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. [33] 6. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

**Textnummer**

E146409

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2025:00700B00141.25Y.1217.000

**Im RIS seit**

21.01.2026

**Zuletzt aktualisiert am**

17.06.2026

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)