

# RS OGH 1955/4/13 7Ob169/55, 2Ob70/56, 7Ob44/57, 5Ob213/58, 5Ob230/61, 6Ob87/63, 8Ob120/64, 8Ob56/64,

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.04.1955

## Norm

ABGB §294 C

ABGB §1393 Cb

EO §37 Ah

## Rechtssatz

Abgesehen von dem Fall des § 19 Abs 2 Z 10 MietG bleibt es in allen übrigen Fällen, auch wenn ein Unternehmen veräußert wird, zu dem ein Geschäftslokal gehört, bei der allgemeinen Regel der Unübertragbarkeit der Bestandrechte. Zwar tritt der Übernehmer des Unternehmens dem Veräußerer gegenüber in dessen Rechte ein, wodurch ein gespaltenes Schuldverhältnis entsteht. In die Rechtsstellung eines Hauptmieters aber gelangt der Erwerber eines Unternehmens erst, wenn ihn der Hauseigentümer als Hauptmieter angenommen hat. Solange dies nicht der Fall ist, stehen ihm unmittelbare Rechte gegenüber dem Hauseigentümer ebensowenig zu, wie dem Untermieter, dem ein Bestandgegenstand zulässigerweise untervermietet wurde. Zwar kann die Überlassung des Bestandgegenstandes an ihn nicht zum Anlaß der Kündigung des Mieters genommen werden, dieser kann gegen eine solche mit Erfolg Einwendungen erheben. Unterlässt aber der Mieter die Erhebung von Einwendungen oder erwächst die Kündigung aus anderen Gründen in Rechtskraft, kann der Erwerber des Unternehmens gegen die auf Grund der Kündigung eingeleiteten Räumungsexekution mit einer Klage nach § 37 EO ebensowenig vorgehen, wie er nicht berechtigt wäre, gegen den Hauseigentümer die Übertragung der Mietrechte auf ihn im Klagewege zu erzwingen (s. auch 3 Ob 27/55).

## Entscheidungstexte

- 7 Ob 169/55  
Entscheidungstext OGH 13.04.1955 7 Ob 169/55
- 2 Ob 70/56  
Entscheidungstext OGH 28.03.1956 2 Ob 70/56
- 7 Ob 44/57  
Entscheidungstext OGH 23.01.1957 7 Ob 44/57
- 5 Ob 213/58  
Entscheidungstext OGH 09.07.1958 5 Ob 213/58  
Ähnlich

- 5 Ob 230/61  
Entscheidungstext OGH 30.08.1961 5 Ob 230/61  
Ähnlich; Beisatz: Bei Veräußerung des Unternehmens bleibt das Bestandverhältnis unberührt und es bleiben die Partner des Mietvertrages dieselben. (T1)
- 6 Ob 87/63  
Entscheidungstext OGH 15.01.1964 6 Ob 87/63  
MietSlg 16412
- 8 Ob 56/64  
Entscheidungstext OGH 10.03.1964 8 Ob 56/64  
auch; MietSlg 16136
- 8 Ob 120/64  
Entscheidungstext OGH 28.04.1964 8 Ob 120/64  
auch; MietSlg 16135
- 3 Ob 148/66  
Entscheidungstext OGH 21.12.1966 3 Ob 148/66  
MietSlg 18184
- 10 b 48/73  
Entscheidungstext OGH 21.03.1973 10 b 48/73  
auch; MietSlg 25130
- 6 Ob 61/05x  
Entscheidungstext OGH 06.10.2005 6 Ob 61/05x  
Auch; Beisatz: Hier: Die Unternehmensnachfolge führt hinsichtlich der gepachteten Grundstücke zu einem „gespaltenen Schuldverhältnis“. Ohne Zustimmung des Bestandgebers zur Abtretung der Bestandrechte wird kein unmittelbares Rechtsverhältnis zwischen dem Dritten und dem Bestandgeber begründet. Bestandnehmer bleibt der ursprüngliche Vertragspartner. (T2); Beisatz: In einem solchen Fall kann der Bestandgeber während der Dauer des Bestandverhältnisses gegen den Dritten, der seine Rechte vom Bestandnehmer ableitet und die Bestandsache somit nicht titellos benutzt, nicht unmittelbar vorgehen, ihn insbesondere nicht kündigen oder auf Räumung klagen. (T3)

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1955:RS0000933

**Dokumentnummer**

JJR\_19550413\_OGH0002\_0070OB00169\_5500000\_001

**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)