

Weitergaberecht oder doch nur PrÃsentationsrecht? â?? OGH vom 17.12.2025, 7 Ob 141/25y

## Description

### Date Created

28.05.2026

### Meta Fields





**Inhalt :** In Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten, aber auch in Wohnungsmietverträgen finden sich immer wieder Regelungen, mit welchen der Mieterin ein **Mitspracherecht bei der Auswahl der künftigen Mieterin eingeräumt** wird. Unschärfen, Ungenauigkeiten, ja auch gravierende handwerkliche Mängel bei der Gestaltung der einschlägigen Klauseln führen in der Praxis immer wieder zu (mangels Einigung vor Gericht auszutragenden) Konflikten, sobald die bisherige Mieterin von ihrem (vermeintlichen) Recht, den Mietgegenstand mit allen Rechten und Pflichten zu den bisherigen Konditionen an einen Dritten weiterzugeben, Gebrauch machen möchte. In der Praxis stellt sich dann die Frage nach der **Reichweite** und den (allfälligen) **Einschränkungen** des von der Mieterin für sich reklamierten **Weitergaberechts**, aber auch nach den Voraussetzungen für die Möglichkeit der Vermieterin, den ihr von der bisherigen Mieterin nominierten Nachfolger rechtswirksam abzulehnen. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat nun in einer rezenten Entscheidung die in der Praxis immer wieder – wenn auch mit unterschiedlichen Inhalten – verwendeten Begriffe Weitergaberecht einerseits und Präsentationsrecht andererseits mit klaren Konturen versehen. Demnach liegt ein **Weitergaberecht der Mieterin** dann vor, wenn dieser schon im Mietvertrag von der Vermieterin das Recht eingeräumt wird, durch bloÙe Erklärung alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf einen Dritten – sei es unbeschränkt oder sei es beschränkt auf einen bestimmten Personenkreis oder mit einem begründeten Ablehnungsrecht der Vermieterin – mit der Wirkung zu übertragen, dass der Dritte an ihrer Stelle Mieter wird, ohne dass es einer (weiteren) Erklärung (Zustimmung) der Vermieterin bedarf (Rz 16 mit Judikaturnachweisen). Es liegt also eine **vermieterseitige Vorwegzustimmung zur Vertragsübernahme** vor, wobei bei Ausübung des Weitergaberechts der Nachmieter erst dann in den Mietvertrag eintritt, wenn der Vermieterin die Abtretung der Mietrechte bekannt gegeben wird. **Es bedarf diesfalls nicht des Abschlusses eines neuen Mietvertrages mit dem Nachmieter**, tritt dieser doch an Stelle der bisherigen Mieterin in den Mietvertrag ein. Dies gilt auch dann, wenn das Auswahlrecht der Mieterin im Mietvertrag dadurch eingeschränkt ist, dass die Vermieterin den Eintritt der ihr namhaft gemachten Person ablehnen darf, wenn gegen diese sachlich begründete Bedenken bestehen. Auch bei einem derart **beschränkten Weitergaberecht** geht das Mietrecht nach der Judikatur durch bloÙe Erklärung der bisherigen Mieterin über. Falls die Vermieterin bei einem derart eingeschränkten Weitergaberecht sachlich begründete Bedenken gegen die als Mietrechtsnachfolger namhaft gemachte Person geltend macht, ist im Konfliktfall vom Gericht zu entscheiden, ob die Ablehnung nach Maßgabe der vertraglich geregelten Ablehnungsgründe gerechtfertigt ist (Rz 17). Demgegenüber handelt es sich bei einem **Präsentationsrecht der Mieterin** um einen Vorvertrag zugunsten Dritter, der nur die Verpflichtung der Vermieterin gegenüber der Mieterin beinhaltet, unter gewissen, im Mietvertrag geregelten Bedingungen die Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle der bisherigen Mieterin) in das Mietverhältnis zu erteilen oder mit einem von der Mieterin nominierten geeigneten Dritten einen neuen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhalts abzuschließen. In diesem Fall werden also **die Mietrechte bei fehlender Zustimmung der Vermieterin noch nicht wirksam auf den von der Mieterin namhaft gemachten Dritten übertragen**. Dieser ist allerdings berechtigt, von der Vermieterin die Erteilung der Zustimmung zur Abtretung der Mietrechte durch die Mieterin an ihn zu verlangen und dieses Begehren erforderlichenfalls mit Klage gegen die Vermieterin geltend zu machen. Wie groß die Verwirrung über den Inhalt der Begriffe Weitergaberecht einerseits und Präsentationsrecht andererseits nicht nur in der Vertragspraxis, sondern auch bei den Gerichten ist und welche Bedeutung im Sinne einer Klarstellung die vorliegende oberstgerichtliche Entscheidung hat, erweist der konkret entschiedene Sachverhalt. Die strittige Vertragsklausel hatte folgenden Inhalt: *„Dem Mieter wird ein unbefristetes Weitergaberecht eingeräumt. Bedingung für die Weitergabe der Bestandrechte ist die vorherige schriftliche Bekanntgabe des neuen Bestandnehmers an den Vermieter. Dieser kann aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der Weitergabe widersprechen.“* Sowohl das Erstgericht als auch das Berufungsgericht hat diese Vertragsbestimmung als Präsentationsrecht des Mieters qualifiziert. Dem ist freilich der OGH völlig zu Recht nicht gefolgt und hat klargestellt, dass im gegenständlichen Fall ein (eingeschränktes) Weitergaberecht der Mieterin vorliegt. Der OGH hat daher die beiden Urteile der Vorinstanzen, welche übereinstimmend die **Klage der von der bisherigen Mieterin nominierten Nachfolgerin auf Feststellung ihrer Mietereigenschaft** jeweils abgewiesen hatten, aufgehoben und dem Erstgericht die Prüfung der Frage aufgetragen, ob der Vermieterin ein wirksames Widerspruchsrecht wegen mangelhafter Bonität oder wegen des Leumunds der mieterseitig nominierten Nachfolgerin zusteht.

