

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Mietrecht

**Wirksame
Mietvertragsbestimmung?**

Wohnungseigentumsrecht

**Wohnungseigentum in
Vorbereitung**

Liegenschaftsrecht

**Das Bestandgeberpfand-
recht am Superädifikat**

Energierecht

**Wärmepumpe ohne
„Österreichzulassung“**

Immobilienbesteuerung

**Das Budgetbegleitgesetz
2027/2028**

Forum Immobilientreuhänder

**Zur Verteilung der
besonderen Aufwendungen
im MRG**



Zur Abgrenzung zwischen Präsentationsrecht und Weitergaberecht

immolex 2026/119

§ 1393 ABGB

OGH 17. 12. 2025, 7 Ob 141/25y

Vertragsübernahme; Vorwegzustimmung; Anzeige der Abtretung

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 oder sei es beschränkt – auf einen bestimmten Personenkreis oder mit einem begründeten Ablehnungsrecht des Vermieters 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.

Sachverhalt:

Die Bekl ist Eigentümerin der Liegenschaft mit der Adresse * und Vermieterin der dort gelegenen Geschäftsräumlichkeit Top Nr 4. Die NI mietete diese Geschäftsräumlichkeit mit Mietvertrag vom 28. 10. 1999 von der Rechtsvorgängerin der Bekl 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.“

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

Mit Schreiben vom 18. 12. 2019, welches der Bekl am selben Tag per E-Mail und am 19. 12. 2019 per Post zuging, gab die NI der Bekl unter Bezug auf Art XIII des Mietvertrags bekannt, dass sie die Mietrechte an den neuen Mieter, die KI, in Ausübung des Weitergaberechts weitergebe. Am 19. 12. 2019 informierte der Klagevertreter den Geschäftsführer der Bekl telefonisch über die Abtretungsvereinbarung mit der NI. 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, 00.00 Uhr.

Mit Schreiben vom 8. 1. 2020 informierte die Bekl die KI, 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, Strafregistrauszüge, 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 KI.

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

Die KI übermittelte der Bekl 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 KI und ihren Gesellschaftern bestätigt wurde, sowie mit Schreiben vom 20. 2. 2020 die Gewinn- und Verlustrechnung der KI für das Jahr 2018 sowie einen Grundbuchsatzzug hinsichtlich einer im Eigentum der Gesellschafter der KI stehenden Liegenschaft. Am 12. 3. 2020 bestätigte die R*, mit der KI und der Firmengruppe B* in angenehmer Geschäftsbeziehung zu stehen und zu Beginn dieser Geschäftsbeziehung sämtliche Prüfungen iZm 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.

Mit E-Mail vom 12. 10. 2021 teilte die NI der Bekl mit, die Weitergabe des Mietrechts per 12. 10. 2021 ausgeübt zu haben. Mit Schreiben vom 2. 12. 2021 erklärte die Bekl gegenüber der NI, der eventualiter versuchten Ausübung des Weitergaberechts per 12. 10. 2021 nicht zuzustimmen.

Die KI 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 Bekl schuldig zu erkennen, der Ausübung des Weitergaberechts gemäß Mietvertrag vom 28. 10. 1999 durch die Nebenintervenientin an die KI 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 KI jeweils zusätzlich, die Bekl schuldig zu erkennen, sie als Mieterin des Bestandsobjekts anzuerkennen, die monatlichen Vorschreibungen seit dem jeweiligen Stichtag auf die KI auszustellen und den von der KI seitdem monatlich zu leistenden Mietzins anzunehmen.

Die NI 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 KI übertragen. Die Ausübung des Weitergaberechts sei der Bekl bekannt gegeben worden, diese weigere sich jedoch, die Rechtsstellung der KI als Mieterin anzuerkennen. Zwar stehe der Bekl ein Widerspruchsrecht bei mangelnder Bonität oder einem nicht entsprechenden Leumund zu, derartige Gründe lägen jedoch nicht vor.

Die Bekl 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 NI 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 KI noch die NI die Bekl 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 KI. Die Bekl mache daher von ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch.

Das ErstG wies sämtliche Klagebegehren ab. Gem 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 Bekl seien die Mietrechte nicht wirksam auf die KI übertragen worden und diese somit nicht zu einem Begehren auf Feststellung ihrer Mietrechte legitimiert. Da weder die Abtretungsvereinbarung noch die schriftlichen Bekanntgaben an die Bekl 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 Bekl berechtigt sei, die Zustimmung aus Gründen der Bonität oder des Leumunds der KI zu verweigern, könne daher unterbleiben.

Das BerG gab der dagegen erhobenen Berufung der KI nicht Folge und erklärte die oRev 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 entgegenstreite 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. IZm den Begehren auf Ersetzung der Zustimmung habe das ErstG Feststellungen zu den wenig aussagekräftigen Unterlagen getroffen und die Frage der Bonität zwar offengelassen, doch würden auch diese Voraussetzungen nicht vorliegen.

In ihrer dagegen erhobenen aoRev beantragt die KI die Abänderung des Berufungsurteils dahin, dass dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag. Das BerG sei von der stRsp des OGH abgewichen, indem es Art XIII des Mietvertrags als bloßes Präsentationsrecht und nicht als beschränktes Weitergaberecht qualifiziert sowie darauf aufbauend die Rechtmäßigkeit des Widerspruchs der Bekl nicht weiter geprüft habe. Zudem sei selbst bei Annahme eines Präsentationsrechts die Verweigerung der Zustimmung anhand der vertraglich vereinbarten Kriterien zu prüfen, wobei dem BerG auch hier eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen sei.

Die Bekl beantragt, die Rev als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr keine Folge zu geben.

Aus der Begründung:

Die Rev ist zulässig, sie ist iS des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

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 Rsp als Vorwegzustimmung zur Vertragsübernahme zu verstehen (RS0032700; RS0032747 [T 1]; 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.

Bei Ausübung eines vertraglich vereinbarten (unbeschränkten) Weitergaberechts tritt der Nachmieter nach stRsp erst dann in den Mietvertrag ein, wenn dem Vermieter die Abtretung der Mietrechte bekannt gegeben wird (RS0032747; RS0032700 [T 7]; 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 Rsp (RS0105786 [T 1]) – 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).

Im Unterschied zu einem (unbeschränkten oder beschränkten) Weitergaberecht handelt es sich bei einem Präsentationsrecht um einen Vorvertrag iSd § 936 ABGB zugunsten 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).

Welches dieser Rechte der NI 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. 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 [T 28]; RS0017834; vgl

auch RS0017911), ist der Vertrag unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs (RS0017817 [T 3]; RS0017902) und der Übung des redlichen Verkehrs (RS0017781) so auszulegen, wie er für einen redlichen und verständigen Empfänger zu verstehen war (RS0113932).

Fragen der Vertragsauslegung kommt idR 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 T 39, T 46]; RS0112106 [insb T 3]; RS0042936 [insb T 17]; vgl RS0044358; RS0042776; RS0042555).

Die Vorinstanzen haben Art XIII des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 als Vereinbarung eines Präsentationsrechts ausgelegt. Dies bedarf einer rechtlichen Korrektur.

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 iS 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.

Darüber hinaus deutet der Gesamtzusammenhang mit den weiteren Bestimmungen des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 – dessen Echtheit nicht bestritten wurde, sodass dessen Inhalt vom OGH 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.

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 Nach-

weis von Bonität und Leumund des bekannt gegebenen 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.

Der von der Bekl ins Treffen geführten E 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.

Im Ergebnis ist Art XIII des Mietvertrags vom 28. 10. 1999 somit dahin auszulegen, dass der Mieterin ein beschränktes Weitergaberecht eingeräumt wurde. Nach wirksamer Ausübung des vertraglichen Weitergaberechts kann der eingetretene Mieter unmittelbar auf Vertragserfüllung klagen (3 Ob 7/25 p 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 Rsp des OGH 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.

Die Vorinstanzen haben aufgrund der von ihnen vertretenen Rechtsansicht, der NI sei im Mietvertrag lediglich ein Präsentationsrecht eingeräumt worden, bislang nicht näher beurteilt, ob das Weitergaberecht vereinbarungsgemäß ausgeübt wurde, sowie ob der von der Bekl erklärte Widerspruch gegen die Weitergabe der Mietrechte an die KI 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.

Das BerG hat zwar ausgeführt, die Voraussetzungen der Bonität würden nicht vorliegen, und sich dazu auf die erstgerichtlichen Feststellungen zu den an die Bekl 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 Bekl gegen die KI vorgetragenen Bedenken hinsichtlich Bonität oder Leumund objektiv nicht gegeben sind, steht insoweit der Widerspruch der Bekl einem Mietrechtsübergang an die KI nicht entgegen (vgl 4 Ob 548/90).

Im fortgesetzten Verfahren werden abhängig vom weiteren Verfahrensgang auch die Behauptungen der KI zu beurteilen sein, die Bekl habe ihr Widerspruchsrecht verspätet, rechtsmissbräuchlich und schikanös ausgeübt.

Der Rev war daher Folge zu geben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen waren aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das ErstG zurückzuverweisen.

Anmerkung:

In Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten, aber auch in Wohnungsmietverträgen finden sich oft Regelungen, mit welchen dem Mieter das Recht zur Bestimmung des Mietrechtsnachfolgers oder ein Mitspracherecht bei der Auswahl des künftigen Mieters eingeräumt wird. Unschärfen, Ungenauigkeiten, auch gravierende handwerkliche Mängel bei der Gestaltung der einschlägigen Klauseln führen in der Praxis immer wieder zu Konflikten, sobald der bisherige Mieter von seinem (vermeintlichen) Recht, den Mietgegenstand mit allen Rechten und Pflichten zu den bisherigen Konditionen an einen Dritten weiterzugeben, Gebrauch machen möchte.

In der vorliegenden Entscheidung hat der OGH die in der Praxis immer wieder - wenn auch mit unterschiedlichen Inhalten - verwendeten Begriffe „Weitergaberecht“ einerseits und „Präsentationsrecht“ andererseits mit präzisen Konturen versehen.

Einem Weitergaberecht des Mieters liegt eine Vorwegzustimmung des Vermieters zur Vertragsübernahme, dh zum Eintritt eines von dem Mieter bestimmten Dritten in das Mietverhältnis, zugrunde. Der Mieter kann durch Ausübung des ihm eingeräumten Gestaltungsrechts den Eintritt eines Dritten in das Mietverhältnis herbeiführen, indem er den neuen Mieter dem Vermieter bekannt gibt. Für den Eintritt des nominierten Dritten in das Mietverhältnis bedarf es keiner (weiteren) Zustimmung des Vermieters, geschweige denn des Abschlusses eines neuen Mietvertrags mit dem Nachmieter.

Ganz anders gestalten sich die Rechtsbeziehungen, wenn dem Mieter im Mietvertrag vom Vermieter (bloß) ein Präsentationsrecht eingeräumt wird. Diesfalls verpflichtet sich der Vermieter gegenüber dem Mieter lediglich dazu, unter gewissen, im Mietvertrag näher geregelten Bedingungen seine Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle des bisherigen Mieters) in das Mietverhältnis zu erteilen oder mit einem von dem Mieter nominierten Dritten einen neuen Mietvertrag mit demselben oder einem bestimmten anderen Inhalt abzuschließen. Der Mieter hat es also nicht in der Hand, durch Nominierung eines Dritten den Mieterwechsel zu perfektuieren. Für den Mieterwechsel ist eine separate Zustimmung des Vermieters zum Mietrechtseintritt des von dem Mieter präsentierten Dritten oder sogar der Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem von dem Mieter namhaft gemachten Dritten erforderlich.

Konsequenterweise kann im Fall der Ausübung eines Weitergaberechts der von dem bisherigen Mieter nominierte Mietrechtsnachfolger im Streitfall den Vermieter auf Feststellung seiner Mieterschaft klagen, während bei der Geltendmachung eines bloßen Präsentationsrechts der von dem Mieter bekannt gegebene Dritte den Vermieter auf Zustimmung zum Mietrechtseintritt bzw auf Abschluss eines neuen Mietvertrags zu klagen hat.

Wie groß die Unsicherheit bei der richtigen Abgrenzung zwischen Weitergaberecht einerseits und Präsentationsrecht andererseits nicht nur in der Vertragspraxis, sondern auch anscheinend bei den Gerichten sein dürfte, zeigt das gegenständliche Judikat. Während die Vorinstanzen die Regelung im Mietvertrag als (bloßes) Präsentationsrecht des Mieters interpretierten und die Klage der Mietrechtsnachfolgerin auf Feststellung ihrer Mieterschaft abwiesen, bedurfte es einer aoRev - das BerG war von seiner (falschen!) Interpretation der Vertragsklausel derart überzeugt, dass es die oRev an den OGH für nicht zulässig erklärte -, um diese auffallende Fehlbeurteilung der Vorinstanzen durch das Höchstgericht zu korrigieren.

Dr. Martin Stadlmann ist RA in Wien und Partner von MSM Legal Milchrahm Stadlmann Max Rechtsanwälte OG, Kanzlei für Wirtschaftsrecht.