

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Im Geschäftsraummietvertrag steht ein Weitergaberecht: Die vereinbarte Nachfolge vor einem neuen Vertragsangebot prüfen

Ein Nachfolger wird angekündigt und du möchtest einen neuen Mietvertrag verlangen. Prüfe zuerst, ob der bisherige Vertrag die Zustimmung zur Vertragsübernahme schon vorweg enthält.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die bisherige Mieterin deiner österreichischen Geschäftsräume kündigt eine Nachfolgerin an. Du willst erst über einen neuen Mietvertrag und einen anderen Mietzins sprechen. In der Vertragsakte steht jedoch ein Weitergaberecht. Bevor du die Nachfolge von einer neuen Unterschrift abhängig machst, muss geklärt werden, welche Zustimmung bereits im alten Vertrag erklärt wurde.

Die ganze Nachfolgeklausel lesen lassen

Ein vertragliches Weitergaberecht kann die vorweg erklärte Zustimmung zur späteren Vertragsübernahme enthalten. Ein Präsentationsrecht hat eine andere Wirkung: Es eröffnet nicht schon denselben unmittelbaren Eintritt eines Dritten in den bisherigen Vertrag. Der OGH arbeitet diesen Unterschied in 7 Ob 141/25y heraus. Auch ein auf bestimmte Ablehnungsgründe beschränktes Weitergaberecht wird nicht allein wegen dieser Einschränkung zum Präsentationsrecht. [\[OGH\]](#)

Die Überschrift der Klausel entscheidet die Frage nicht für sich. § 914 ABGB verlangt eine Auslegung nach Parteienabsicht und redlichem Verkehr. Im Beschluss wurden neben der konkreten Formulierung auch andere Vertragsstellen berücksichtigt. [\[AUSLEGUNG, OGH\]](#) Lege deshalb Vertrag, Nachträge und zusammengehörige Zustimmungsvorbehalte vor. Ein herauskopierter Satz kann den Zusammenhang verdecken.

Vier Angaben für die konkrete Prüfung ordnen

Unsere redaktionelle Arbeitsweise: Erfasse getrennt, wer die bisherige Vertragspartei ist, wer vollständig eintreten soll, zu welchem Zeitpunkt dies geschehen soll und welche Erklärung dazu tatsächlich übermittelt wurde. Daneben steht der genaue vertragliche Ablehnungsrahmen.

Im entschiedenen Fall enthielt die Klausel eine vorherige schriftliche Bekanntgabe und ein beschränktes Ablehnungsrecht wegen Bonität und Leumund. [OGH] Das sind Merkmale dieses Vertrags. Übernimm sie nicht als gesetzliche Standardregel für jeden Geschäftsraumvertrag. Ebenso wenig entsteht aus dem damaligen Streit eine allgemein verbindliche Liste vorzulegender persönlicher Unterlagen.

Die neue Unterschrift nicht ungeprüft zur Voraussetzung machen

Bei wirksam ausgeübtem Weitergaberecht kann die neue Partei in den bestehenden Vertrag eintreten, ohne dass erst ein vollständig neuer Mietvertrag geschlossen werden muss. [OGH] Ein neues Vertragsangebot mit geänderter Miete ist deshalb nicht automatisch der passende erste Schritt. Zuerst wird fachlich geklärt, ob die behauptete Nachfolge bereits auf der vorhandenen Vereinbarung beruhen kann.

Im fiktiven Fall möchte ein vermietender Eigentümer eine neue Vertragsurkunde verlangen, nachdem eine kleine Werkstatt ihre Nachfolgerin nennt. Seine Beratung erkennt in der alten Akte eine mögliche Vorwegzustimmung. Daraufhin werden der tatsächliche Bekanntgabezeitpunkt, die Übernahmevereinbarung und die ausdrücklich vorbehaltenen Einwendungen geprüft. Der Eigentümer verwechselt seine gewünschte Neuverhandlung nicht mit der noch offenen Wirkung des alten Vertrags.

Eine mögliche Einwendung braucht ihren tatsächlichen Grund

Der OGH bestätigte im Beschluss nicht abschließend, dass die Nachfolge wirksam war. Die Sache wurde zurückverwiesen, weil die tatsächlichen Voraussetzungen der Ausübung und mögliche Ablehnungsgründe weiter zu klären waren. [OGH] Eine rechtliche Einordnung als Weitergaberecht löst diese Tatsachenfragen nicht schon mit.

Halte deshalb auseinander, welche Information fehlt, welche konkrete vertragliche Voraussetzung strittig ist und worauf eine Ablehnung gestützt werden soll. Lass auch die rechtzeitige Reaktion beurteilen; dieser Beitrag nennt keine pauschale Widerspruchsfrist. Verschiebe eine dringende fachliche Prüfung nicht bis zum nächsten regulären Abrechnungslauf.

Den geprüften Vertragsstand anschließend umsetzen

Das Ergebnis benennt die Rechtsgrundlage, den festgestellten Erklärungsablauf und weiterhin offene Einwendungen. Erst daran werden Ansprechpartner, Zahlungszuordnung und weitere Vertragsverwaltung ausgerichtet. Eine bloße Namensänderung im Mietkonto beantwortet den Parteiwechsel nicht.

Der Beitrag behandelt einen vertraglichen Geschäftsraummietfall. Gesetzliche Abtretung einer Wohnung, Unternehmensveräußerung und eine nur vorübergehende Untervermietung benötigen jeweils ihre eigene Anwendungsprüfung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vertrag und Nachträge

Datum des Mietvertrags und aller Nachträge; wo liegt die vollständige Akte?

02 / Wortlaut der Klausel

Fundstelle der Nachfolgeklausel und zusammenhängender Zustimmungsvorbehalte im Vertrag.

03 / Bisherige Vertragspartei

Wer ist die bisherige Mieterin? Firmenname und Ansprechperson.

04 / Angekündigte Nachfolge

Wer soll eintreten, zu welchem Zeitpunkt? Name und Datum der Bekanntgabe.

05 / Übermittelte Erklärungen

Welche Erklärungen und Unterlagen sind bei dir eingegangen? Datum und Weg je Eingang.

06 / Mögliche Einwendungen

Welche vertraglich vorbehaltenen Gründe kommen in Betracht, und worauf würden sie sich stützen?

07 / Rechtliche Beratung

Wer prüft Klausel, Ablauf und rechtzeitige Reaktion? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Was antwortest du der bisherigen Mieterin nach der Prüfung, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[OGH] OGH 7Ob141/25y vom 17. Dezember 2025

. Abruf am 17.10.2026.

[AUSLEGUNG] ABGB § 914 – Auslegungsregeln bei Verträgen

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0040-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.