



Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin H* GmbH, *, vertreten durch Dr. Herbert Gartner, Mag. Nikolaus Humpel, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin E* GmbH, *, vertreten durch Dr. Martin Getreuer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 12a MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2025, GZ 38 R 243/24b-40, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

B e g r ü n d u n g :

[1] Die Antragstellerin ist Mieterin mehrerer Bestandobjekte in einem Haus, in denen sie einen Hotelbetrieb führt. Die Antragsgegnerin ist die Vermieterin.

[2] Die Antragstellerin beehrte die Feststellung, dass die von der Antragsgegnerin per 1. 1. 2021 vorgenommene Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 12a MRG unwirksam sei und die Antragsgegnerin durch Vorschreibung des angehobenen Hauptmietzinses das gesetzliche zulässige Zinsausmaß in Höhe der Anhebung überschritten habe.

[3] Die Antragstellerin habe das in den Bestandobjekten betriebene Unternehmen mit Kaufvertrag vom 17. 12. 2020 erworben und sei im Zuge dessen unter Ausnutzung mietvertraglicher Weitergaberechte der Unternehmensverkäufer in die jeweiligen Mietverträge eingetreten. Die Ausübung eines vertraglich eingeräumten Weitergaberechts schließe die Erhöhung des Mietzinses nach § 12a Abs 2 MRG aus.

[4] Das **Erstgericht** stellte mit Zwischensachbeschluss fest, dass die auf § 12a MRG gestützte Anhebung der Hauptmietzinse dem Grunde nach zulässig ist.

[5] Die Antragstellerin habe das Unternehmen samt dem mietrechtlichen Zubehör mit Kaufvertrag zum Stichtag 17. 12. 2020 erworben. Durch die Einigung über diesen Unternehmenskauf sei es bereits mit dem vereinbarten Stichtag zum Übergang der Mietrechte auf die Antragstellerin als Erwerberin gekommen. Die nachträgliche Bekanntgabe der Ausübung eines angeblichen Weitergaberechts der Unternehmensverkäufer zugunsten der Antragstellerin

gegenüber der Antragsgegnerin per E-Mail vom 21. 12. 2020 sei wirkungslos geblieben, weil die Mietrechte zu diesem Zeitpunkt bereits an die Antragstellerin übergegangen gewesen seien.

[6] Den Unternehmensverkäufern seien außerdem ohnedies keine Weitergaberechte zur Verfügung gestanden. Ein solches sei lediglich der früheren, bereits verstorbenen Mieterin nur hinsichtlich eines Teils der Räumlichkeiten und nur eingeschränkt auf Wohnzwecke eingeräumt worden.

[7] Das **Rekursgericht** gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge.

[8] Ein Weitergaberecht schließe die Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 12a MRG nur dann aus, wenn es wirksam ausgeübt worden sei, der Eintritt des neuen Mieters also nicht zufolge der Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens ex lege, sondern auf vertraglicher Basis erfolgt sei. Die Mietrechte müssten also ohne Rücksicht auf die Unternehmensveräußerung bereits aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechts durch Zugang der entsprechenden Willenserklärung des scheidenden Mieters an den Vermieter übertragen worden sein. Nach den Feststellungen sei diese Erklärung hier insofern nicht rechtzeitig erfolgt, als der Unternehmenskauf und damit der Übergang der Mietrechte bereits zum Stichtag 17. 12. 2020 und damit vor der Bekanntgabe der Ausübung der angeblichen Weitergaberechte an die Antragsgegnerin erfolgt sei.

[9] Bei seiner Beurteilung, das Weitergaberecht sei auf den ausdrücklichen Vertragszweck „nur für Wohnzwecke“ eingeschränkt gewesen, sei das Erstgericht nachvollziehbar vom insoweit eindeutigen Inhalt der Vereinbarung ausgegangen. Ein allfälliges Umgehungsgeschäft oder eine falsa demonstratio im Sinn der behaupteten

„Ungenauigkeiten“ in der Bezeichnung des Bestandzwecks hätte die Antragstellerin zu beweisen gehabt. Die hier zu beurteilende Vertragsbestimmung beinhalte schließlich auch kein revolvierendes, nicht auf eine bestimmte Person eingeschränktes Weitergaberecht. Außerdem gebe es keine überzeugenden Anhaltspunkte dafür, dass ein Weitergaberecht tatsächlich hinsichtlich aller von dem Hotelbetrieb erfassten Räumlichkeiten bestanden habe.

[10] Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige, und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

[11] Der **außerordentliche Revisionsrekurs** der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf.

[12] **1.1.** Das vertraglich vereinbarte Weitergaberecht berechtigt den Mieter, seine Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis durch bloße Erklärung an den Vermieter auf einen Dritten zu übertragen (5 Ob 146/18h; RS0032747). Bei dessen Ausübung tritt der Nachmieter in den Bestandvertrag ein, wenn dem Bestandgeber die Abtretung des Mietvertrags bekannt gegeben wird (RS0032700 [T7]; RS0032668 [T3]). Der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Bestandvertrag ist mit der Mitteilung an den Bestandgeber vollzogen (RS0032747).

[13] **1.2.** Veräußert der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen, so tritt der Erwerber des Unternehmens gemäß § 12a Abs 1 MRG anstelle des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. § 12a Abs 1 MRG normiert einen bei Vorliegen der darin genannten Voraussetzungen ex lege eintretenden Vertragsübergang (RS0074432 [T7];

RS0104322). Im Fall einer solchen Unternehmensveräußerung ist der Vermieter nach Maßgabe des § 12a Abs 2 MRG zur Anhebung des Hauptmietzinses berechtigt.

[14] **1.3.** Die Ausübung eines Weitergaberechts schließt das Recht des Vermieters zur Anhebung des Hauptmietzinses im Zuge einer dem § 12a MRG zu unterstellenden Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens aus (RS0104322; RS0070331). Das gilt nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs grundsätzlich auch dann, wenn das Weitergaberecht bereits in einem vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossenen Mietvertrag eingeräumt wurde, also die gesetzliche Möglichkeit einer Anhebung erst nachträglich geschaffen wurde. Im Zusammenhang mit dem weiteren Anhebungsfall des Machtwechsels nach § 12a Abs 3 MRG wurde dabei allerdings bereits wiederholt ausgesprochen, dass ein im Mietvertrag vereinbartes Weitergaberecht im Zweifel nicht dahin ausgelegt werden kann, dass es eine Mietzinsanhebung aufgrund des seinerzeit noch gar nicht bekannten Anhebungsrechts nach § 12a Abs 3 MRG ausschließen sollte (vgl 5 Ob 288/98h; 5 Ob 120/14d; 6 Ob 131/15f).

[15] Ein Weitergaberecht schließt die Anhebung des Hauptmietzinses im Fall einer Unternehmensveräußerung iSd § 12a Abs 1 MRG aber nur dann aus, wenn es tatsächlich ausgeübt wurde, der Eintritt des neuen Mieters also nicht ex lege, sondern auf vertraglicher Basis erfolgt, wenn also die Mietrechte bereits ohne Rücksicht auf die Unternehmensveräußerung aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechts übergehen (5 Ob 188/04i mwN; RS0104322 [T5]; RS0070331 [T9]).

[16] **2.1.** Der Hotelbetrieb des von der Antragstellerin erworbenen Unternehmens umfasst mehrere Bestandobjekte,

die mit gesonderten Mietverträgen angemietet und im Laufe der Zeit baulich verändert und teilweise zusammengelegt wurden. (Nur) Zwei dieser Mietverträge aus dem Jahr 1949 (Beilagen ./3 und ./4, Pkt IX.) enthalten gleichlautende Passagen zur Regelung eines Weitergaberechts. Der Umfang des damit vereinbarten Weitergaberechts ist durch Auslegung des Vertrags zu ermitteln.

[17] **2.2.** Die Auslegung einer konkreten Vereinbarung ist in der Regel keine Rechtsfrage, deren Beantwortung zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zukäme (RS0042776; RS0042936; RS0044358 ua). Die Beurteilung, ob eine vertragliche Vereinbarung im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, wirft vielmehr nur dann eine solche erhebliche Rechtsfrage auf, wenn in grober Verkennung der Auslegungsgrundsätze ein aus Gründen der Rechtssicherheit und Einzelfallgerechtigkeit zu korrigierendes Auslegungsergebnis erzielt wurde.

[18] Eine solche Fehlbeurteilung zeigt der Revisionsrekurs nicht auf.

[19] Nach der übereinstimmenden Beurteilung der Vorinstanzen umfasst das in den zwei schriftlichen Mietverträgen eingeräumte Weitergaberecht nur die Weitergabe zu dem vereinbarten Vertragszweck Wohnen. Da keine über den Wortsinn der Mietverträge hinausgehende übereinstimmende Parteienabsicht erwiesen ist, kommt es bei deren Auslegung nur auf den objektiven Erklärungswert der Urkunden an. Nach dem Wortlaut der interessierenden Bestimmungen erfolgte die Vermietung jeweils ausdrücklich „für Wohnzwecke [...] um den jeweils gesetzlichen Zins bei mietengeschützten Wohnungen“. Der Mieterin wurde die

„Weiterübertragung der Mietrechte im Rahmen dieses Vertrages“ gestattet.

[20] Ausgehend davon bedarf die Beurteilung der Vorinstanzen, nach den Besonderheiten des Einzelfalls sei das Recht zur Weitergabe der Mietrechte nur zur Nutzung zu Wohnzwecken eingeräumt worden, keiner Korrektur. Der Wortlaut der Vertragsbestimmungen bietet keinen Anhaltspunkt dafür, dass das Weitergaberecht auch für die nachfolgende Nutzung zu Geschäftszwecken bestehen sollte. Die Feststellung, dass schon die erste Mieterin nicht in den Objekten wohnte, sondern diese von Anfang an ihre Tochter zum Betrieb einer Pension vermietete, steht diesem Verständnis nicht entgegen. Das nachträgliche Parteiverhalten kann zwar ob seiner Indizwirkung bei der Auslegung zu berücksichtigen sein (vgl 4 Ob 4/23a [Handhabung einer Klausel]). Allein aus den Handlungen der Mieterin nach Vertragsabschluss kann aber nicht auf eine von beiden Vertragsparteien verfolgte Absicht bei Vertragsabschluss geschlossen werden, auch wenn der als angeblich bevollmächtigter Vertreter der Vermieter auftretende Verwalter in einem engen Verwandtschaftsverhältnis sowohl zur Mieterin als auch Untermieterin gestanden sein mag. Aus der jahrelangen Duldung des Umstands, dass die Untermieterin die der Hauptmieterin zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten zum Betrieb einer Pension genutzt hat, mag sich die Zustimmung zu dieser Nutzungsart durch den konkreten Untermieter ableiten lassen. Eine Zustimmung dazu, dass damit auch das Weitergaberecht auf die Anmietung zu Geschäftszwecken besteht, lässt sich daraus jedoch nicht ohne Weiteres ableiten (vgl 7 Ob 160/14a). Dazu müsste sich – anders als hier – auch aus anderen Umständen ergeben, dass die Vermieter die Weitergabe der Mietrechte an

einen Mieter erlauben wollten, der ein darin betriebenes Unternehmen kauft.

[21] Die konkrete Ausgestaltung eines Weitergaberechts erfolgt durch die Vertragsparteien; sie können dabei insbesondere festlegen, dass es nur für den Fall einer bestimmten Nutzungsart zusteht. Wollte der Eigentümer eine Weitergabe der Rechte bloß zu Wohnzwecken ermöglichen, so erfasst dieses Recht nicht die Weitergabe der Rechte zu Geschäftszwecken, auch dann nicht wenn der Mieter selbst (oder sein Untermieter) stillschweigend die Genehmigung zur Nutzung zu Geschäftszwecken erhielt. Die Argumentation der Antragstellerin, eine Weitergabe der Mietrechte müsse zu welchem Zweck auch immer möglich sein, weil der neue Mieter ohnedies an den Vertrag (inklusive einer allfälligen Zweckbindung) gebunden sei, und der Vermieter gegen den neuen Mieter bei widmungswidriger Verwendung vorgehen könne, geht daher ins Leere.

[22] **3.1.** Die Ansicht der Vorinstanzen, dass das Weitergaberecht nur die Weitergabe zu Wohnzwecken umfasst, ist demnach – ausgehend von dem in diesem Fall ausschlaggebenden Wortlaut der Vereinbarung – nicht korrekturbedürftig. Weil bereits diese Einschränkung des Weitergaberechts der Übertragung der Mietrechte an die Antragstellerin als Erwerberin des Unternehmens entgegen steht, kann die Frage dahin stehen, ob dieses hier rechtzeitig, das heißt, noch bevor es zu einem Übergang der Mietrechte ex lege kam, ausgeübt wurde.

[23] **3.2.** Für die Entscheidung nicht mehr ausschlaggebend und daher nur mehr theoretischer Natur (dazu RS0111271 [T2]) sind auch die Fragen eines möglichen vollmachtslosen Handelns des die Mietverträge für die Vermieter abschließenden Vertreters und dessen möglichen

Konsequenzen für Bestehen und Umfang des Weitergaberechts, der von den Vorinstanzen bejahten Beschränkung auf eine bestimmte Person, der allenfalls bereits früher erfolgten Konsumation des Weitergaberechts und der Ausdehnung des Weitergaberechts durch bauliche Zusammenlegung mit von diesem ursprünglich nicht erfassten Mietobjekten.

[24] **3.3.** Der Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Oberster Gerichtshof
Wien, am 18. Dezember 2025
Mag. W u r z e r
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: