

TE OGH 2012/6/13 2Ob104/12a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.06.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI P*, vertreten durch Noll, Keider Rechtsanwalts GmbH in Wien, wider die beklagte Partei M*, vertreten durch die Ebert Huber Swoboda Oswald & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 65.073,26 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. März 2012, GZ 40 R 451/11m-91, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Die vom Kläger als vormaligem Mieter einer

Rechtliche Beurteilung

Wohnung gegen die Beklagte als letzte Vermieterin geltend gemachten Ansprüche müssen scheitern.

1. Soweit der Kläger Investitionen in die Wohnung abgegolten haben möchte, gilt Folgendes:

1.1. Der Ersatzanspruch für notwendige Aufwendungen (§ 1036 iVm § 1097 ABGB) ist gegen den Vermieter geltend zu machen, der im Zeitpunkt der Aufwendung Vermieter ist (RIS-Justiz RS0114740). Dies trifft auf die Beklagte nicht zu, weshalb sie insoweit nicht passiv legitimiert ist. Ob der Kläger auf diese Ansprüche im Voraus oder im Nachhinein wirksam verzichtet hat oder verzichten konnte, ist daher nicht entscheidungsrelevant. 1.1. Der Ersatzanspruch für notwendige Aufwendungen (Paragraph 1036, in Verbindung mit Paragraph 1097, ABGB) ist gegen den Vermieter geltend zu machen, der im Zeitpunkt der Aufwendung Vermieter ist (RIS-Justiz RS0114740). Dies trifft auf die Beklagte nicht zu, weshalb sie insoweit nicht passiv legitimiert ist. Ob der Kläger auf diese Ansprüche im Voraus oder im Nachhinein wirksam verzichtet hat oder verzichten konnte, ist daher nicht entscheidungsrelevant.

1.2. Auf die Abgeltung nützlicher Aufwendungen (§ 1037 iVm § 1097 ABGB) hat der Kläger bereits im Voraus verzichtet. Ein solcher Verzicht ist - vorbehaltlich des § 10 MRG - zulässig und wirksam (RIS-Justiz RS0020595; RS0021155). Entgegen der Auffassung des Revisionswerbers wurde die allfällige Sittenwidrigkeit eines solchen Vorausverzichts gemäß § 879 Abs 3 ABGB nicht nur (obiter) in 2 Ob 40/01y, sondern auch schon in 8 Ob 673/89 geprüft und verneint. Oberstgerichtliche Judikatur liegt insoweit vor. Nach der zuletzt zitierten Entscheidung (RIS-Justiz RS0014625) ist eine

Vertragsklausel, mit der (im Voraus) auf Ersatz für getätigte Investitionen verzichtet wird, auch nicht ungewöhnlich iSd § 864a ABGB. Auch aus der Klauselentscheidung 7 Ob 78/06f kann nichts Gegenteiliges abgeleitet werden: Daraus ergibt sich nur (Klausel 33 iVm Klausel 31), dass der Verzicht auf Ersatz notwendiger Aufwendungen gegen § 9 Abs 1 KSchG verstößt; zum Ersatz nützlicher Aufwendungen findet sich eine solche Aussage nicht. Da der Vorausverzicht des Klägers auf Abgeltung der Aufwendungen gemäß § 1037 iVm § 1097 ABGB somit wirksam ist, kommt es auf die Wirksamkeit des Verzichts im Rückgabeprotokoll nicht an. 1.2. Auf die Abgeltung nützlicher Aufwendungen (Paragraph 1037, in Verbindung mit Paragraph 1097, ABGB) hat der Kläger bereits im Voraus verzichtet. Ein solcher Verzicht ist - vorbehaltlich des Paragraph 10, MRG - zulässig und wirksam (RIS-Justiz RS0020595; RS0021155). Entgegen der Auffassung des Revisionswerbers wurde die allfällige Sittenwidrigkeit eines solchen Vorausverzichts gemäß Paragraph 879, Absatz 3, ABGB nicht nur (obiter) in 2 Ob 40/01y, sondern auch schon in 8 Ob 673/89 geprüft und verneint. Oberstgerichtliche Judikatur liegt insoweit vor. Nach der zuletzt zitierten Entscheidung (RIS-Justiz RS0014625) ist eine Vertragsklausel, mit der (im Voraus) auf Ersatz für getätigte Investitionen verzichtet wird, auch nicht ungewöhnlich iSd Paragraph 864 a, ABGB. Auch aus der Klauselentscheidung 7 Ob 78/06f kann nichts Gegenteiliges abgeleitet werden: Daraus ergibt sich nur (Klausel 33 in Verbindung mit Klausel 31), dass der Verzicht auf Ersatz notwendiger Aufwendungen gegen Paragraph 9, Absatz eins, KSchG verstößt; zum Ersatz nützlicher Aufwendungen findet sich eine solche Aussage nicht. Da der Vorausverzicht des Klägers auf Abgeltung der Aufwendungen gemäß Paragraph 1037, in Verbindung mit Paragraph 1097, ABGB somit wirksam ist, kommt es auf die Wirksamkeit des Verzichts im Rückgabeprotokoll nicht an.

1.3. Sofern dem Kläger Ansprüche nach § 10 MRG zustehen sollten, könnte er diese nur im Außerstreitverfahren geltend machen (§ 37 Abs 1 Z 6 MRG). 1.3. Sofern dem Kläger Ansprüche nach Paragraph 10, MRG zustehen sollten, könnte er diese nur im Außerstreitverfahren geltend machen (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG).

2. Zum geltend gemachten Schadenersatzanspruch geht der Kläger nicht vom festgestellten Sachverhalt aus: Das Erstgericht hat festgestellt, dass der präsumtive Nachmieter eine Anmietung von einem ihm letztlich nicht eingeräumten Weitergaberecht abhängig machte. Die Abgeltung der Investitionen des Klägers in die Wohnung durch diesen Interessenten scheiterte daher schon am Weitergaberecht, sodass die Mitteilung der Hausverwaltung an den Interessenten, der Kläger bekomme von Vermieterseite eine Ablöse, dafür, dass der Interessent den Mietvertrag nicht abschloss und der Kläger von ihm keine Ablöse bekam, nicht kausal war.

3. Da der Kläger somit keine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt hat, war die Revision zurückzuweisen.

Textnummer

E101461

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0020OB00104.12A.0613.000

Im RIS seit

17.06.2026

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2026

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