

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. T***** S***** , vertreten durch Jarolim Flitsch Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei 1. U***** OG, ***** , 2. Dr. A***** R***** , und 3. Mag. Dr. S***** U***** , alle vertreten durch Urbanek & Rudolph, Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die beklagte Partei G***** regGenmbH, ***** , vertreten durch Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 60.324,84 EUR sA und Feststellung (Streitwert 5.000 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 18. Juni 2014, GZ 40 R 328/13a-28, den

B e s c h l u s s

gefasst:

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

B e g r ü n d u n g :

1. Ob das Feststellungsbegehren des Klägers allenfalls einer gesonderten Bewertung bedurft hätte (vgl dazu RIS-Justiz RS0037696; RS0037899), muss nicht näher geprüft werden. Die Revision ist nämlich (auch), soweit sie sich gegen die Abweisung des Feststellungsbegehrens richtet, aus den zu 3. genannten Gründen mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO unzulässig. Eine allenfalls erforderliche Ergänzung des Bewertungsausspruchs durch das Berufungsgericht wäre deshalb nur ein unnötiger Formalismus (RIS-Justiz RS0041371 [T1]).

2. Der Kläger strebt den Ersatz von Investitionen an, die er zur Erweiterung des Bestandobjekts aufgewendet habe. Im Hinblick auf den vom ihm vertraglich abgegebenen Verzicht auf Investitionskostenersatz behauptet der Kläger, dass Aufwendungen zur Erweiterung eines Bestandobjekts nicht nach § 1097 ABGB zu beurteilen seien. Ein Vorausverzicht auf den Ersatz solcher Kosten sei hier deshalb sittenwidrig, weil diese nicht nach § 10 MRG ersatzfähig seien. Komme entsprechend der Ansicht der Vorinstanzen die Anwendung des § 1097 ABGB nicht in Frage, so stünde dem Kläger ein Ersatzanspruch nach § 1435 ABGB zu, habe er doch die Erweiterung des Bestandobjekts vorgenommen, um dieses entsprechend nutzen zu können. Dem ist Folgendes zu entgegnen:

2.1. Warum gerade der Erweiterung eines Bestandobjekts dienende Investitionen nicht nach § 1097 ABGB beurteilt werden sollten, begründet der Kläger nicht. Demgegenüber hat der Oberste Gerichtshof auch schon auf der Bestandliegenschaft neu errichtete Objekte und Anlagen mit erheblichem Investitionsvolumen im Lichte des § 1097 ABGB beurteilt (2 Ob 571/89 [Sportanlagen]; 5 Ob 527/89 [Errichtung

ua eines Zwischentrakts]; vgl auch 7 Ob 247/06h [weitgehende Umgestaltung eines Geschäftslokals]).

2.2. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, wonach ein Verzicht auf den Ersatz von nützlichen Aufwendungen, soweit nicht § 10 MRG anzuwenden ist, grundsätzlich auch schon im Vorhinein zulässig ist, entspricht vorliegender höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0020595; RS0021155). Dass die betreffenden Investitionen allenfalls nicht nach § 10 MRG ersatzfähig sind, macht den vertraglichen Vorausverzicht allein nicht sittenwidrig.

2.3. Rechtsprechung und Lehre anerkennen zwar gestützt auf § 1435 ABGB einen Rückforderungsanspruch wegen Wegfalls des Leistungsgrundes, wenn eine Leistung in der Erwartung gegeben wurde, dass ein Dauerschuldverhältnis längere Zeit Bestand haben werde, dieses Rechtsverhältnis aber in der Folge nach verhältnismäßig kurzer Zeit beendet wurde (7 Ob 2189/96d mwN; vgl auch 7 Ob 508/88; ferner 3 Ob 514/88). Ob dies auch hier für die Investitionen des Klägers in Frage kommen könnte, muss im Detail nicht geprüft werden. Der Kläger hat sich nämlich vor dem Erstgericht nicht erkennbar auf diesen Rechtsgrund gestützt und diesen auch in seiner Berufung nicht geltend gemacht. Im Übrigen könnte ein Anspruch nach § 1435 ABGB nur dann in Frage kommen, wenn die vorzeitige Auflösung des Dauerschuldverhältnisses ohne Verschulden des Mieters (Kondiktionsklägers) erfolgte (7 Ob 2189/96d mwN), welche Voraussetzung hier im Hinblick auf die im Vorverfahren wegen der Mietzinsrückstände des Klägers rechtskräftig angeordneten Räumung nicht vorliegt.

3. Der Kläger macht geltend, es sei rechtlich nicht unmöglich, dass ein Weitergaberecht auch für den Fall vereinbart werden könne, dass der Mietvertrag bereits zur Auflösung gelangt sei. Dies sei eine Frage der

Vertragsauslegung, die nach dem gegebenen Vertragsinhalt auch im Sinn des Klägers gelöst werden könne. Dem ist zu erwidern:

Für den Fall, dass der Bestandgeber den Bestandnehmer das Recht eingeräumt hat, durch bloße Erklärung alle Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis auf einen Dritten mit der Wirkung zu übertragen, dass dieser an seiner Stelle Bestandnehmer wird, ohne dass es einer (weiteren) Erklärung des Bestandnehmers bedarf, liegt ein als Fall der Vertragsübernahme zu beurteilendes Weitergaberecht vor, bei dem der Nachmieter in den Bestandvertrag eintritt, sobald er dem Bestandgeber bekanntgeworden ist, ohne dass es des Abschlusses eines neuen Mietvertrags bedarf (vgl 7 Ob 589/92; RIS-Justiz RS0032747 [T1]). Die Vorinstanzen sind dieser Rechtsansicht gefolgt und auch zutreffend davon ausgegangen, dass ein hier bereits beendetes Vertragsverhältnis nicht mehr weitergegeben werden kann (vgl dazu auch RIS-Justiz RS0123377). Dass der Kläger die betreffende Vertragsbestimmung (nunmehr) anders ausgelegt haben will, erweist das von den Vorinstanzen gewonnene Ergebnis jedenfalls nicht als unvertretbar (vgl RIS-Justiz RS0044358 [T7]; RS0044298 [T27]).

4. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision somit unzulässig und zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 18. November 2014
Dr. D a n z l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: