

OGH gibt Mietern mehr Zeit für Rückforderungen

Überhöhte Miete. Der Oberste Gerichtshof klärt eine wesentliche Frage zum Ablauf der Verjährung.

VON MARTIN KLEMM

Wien. Der Mieter eines Geschäftslokals stellt einen Antrag auf Überprüfung der Mietzinshöhe. Nach Beschreibung des Instanzenzuges bis zum Obersten Gerichtshof (OGH) bestätigt dieser schließlich Ende 2019 eine Überzahlung von fast 2500 Euro pro Monat. Der Vermieter erstattet in der Folge den zu viel bezahlten Mietzins, nicht jedoch die angefallenen Zinsen in Höhe von 23.530,69 Euro. Obwohl der Mieter Letztere zunächst mehrfach einfordert, klagt er erst Ende 2021. Der Vermieter wendet ein, die Forderung sei verjährt.

Gemäß § 27 Abs 3 MRG steht einem Mieter das unverzichtbare Recht zu, einen zu hohen Mietzins innerhalb von drei Jahren vom Vermieter zurückzufordern. Die Verjährung seines Anspruchs ist gemäß derselben Bestimmung „gehemmt“, solange ein Mietzinsüberprüfungsverfahren bei Gericht (oder der Schlichtungsstelle) anhängig ist. Dies soll dem Mieter ermöglichen, in einem ersten Schritt die Höhe eines allfälligen Rückforderungsanspruchs kostengünstig und mit geringerem Risiko als bei einer Leistungsklage festzustellen, ohne eine Verjährung seiner Ansprüche befürchten zu müssen.

Ab- oder Fortlaufhemmung?

Dass diese Hemmung auch im vorliegenden Fall gilt, war grundsätzlich klar. Nicht klar war jedoch die Frage, ob es sich bei der normierten Hemmung um eine „Ablaufhemmung“ handelt – sohin die Verjährungsfrist grundsätzlich weiterläuft, jedoch die Verjährung auch nach Ablauf nicht eintritt, wenn unverzüglich nach Wegfall der Hemmung Klage eingebracht wird – oder um eine „Fortlaufhemmung“. Bei dieser wird die Verjährungsfrist quasi „eingefroren“, bis sie nach

Beendigung des Verfahrens weiterläuft. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der verstrichenen Zeit seit rechtskräftiger Beendigung des Mietzinsüberprüfungsverfahrens bei einer bloßen Ablaufhemmung ein Großteil des Zinsanspruches bereits verjährt gewesen, bei einer Fortlaufhemmung jedoch nicht.

23.530,69 Euro zugesprochen

Sowohl das Bezirksgericht Innere Stadt als auch das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien bejahten das Vorliegen einer Fortlaufhemmung und gaben der Klage vollinhaltlich statt. Das Berufungsgericht ließ jedoch die ordentliche Revision an den OGH ausdrücklich zu, da zur Frage, ob § 27 Abs 3 MRG eine Ablauf- oder eine Fortlaufhemmung normiert, keine höchstgerichtliche Judikatur existiere.

Der OGH klärte nun die Rechtslage zugunsten des Mieters und bestätigte das Vorliegen einer Fortlaufhemmung: „Der Wortlaut des § 27 MRG stellt nicht auf das Erfordernis der gehörigen Klagsfortsetzung ab, sondern lediglich auf die Dauer des anhängigen Verfahrens“ (4 Ob 28/23f). Ähnliche Formulierungen fänden sich bei der Gewährleistung (§ 933b Abs 3 ABGB) und beim Abgeltungsanspruch von Ehegatten (§ 1495 ABGB); auch dort werde von einer Fortlaufhemmung ausgegangen.

Davon abgesehen habe der Gesetzgeber in jenen Fällen, in welchen er eine Ablaufhemmung normiere (z. B. § 6 Abs 1 AHG) „in der Regel eine ausdrückliche Nachfristanordnung vorgesehen“, da sich damit „Unsicherheiten vermeiden“ ließen. Bei § 27 MRG ist dies gerade nicht der Fall.

Dr. Martin Klemm ist Rechtsanwalt in Wien (am Verfahren beteiligt).

Halbe Leistung macht Richter nicht amtsfähig

Dienstrecht. Eine burgenländische Richterin mit kognitiven Defiziten wurde erst zu leichtfertig des Amtes enthoben, dann vorschnell in diesem belassen.

VON BENEDIKT KOMMENDA

Wien. Wie schlecht muss eine Richterin oder ein Richter mit der Arbeit zurechtkommen, um wegen Amtsunfähigkeit des Amtes enthoben werden zu können und zu müssen? Um diese Frage kreist ein dienstrechtliches Verfahren um eine Richterin des Landesverwaltungsgerichts Burgenland.

Nachdem schon einmal der Verfassungsgerichtshof (VfGH) und zwei Mal das Bundesverwaltungsgericht (BVwG) über den Fall entschieden hatten, hat jetzt der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) ihn ein drittes Mal zum Verwaltungsgericht geschickt. War die Richterin zunächst zu leichtfertig in den Ruhestand versetzt worden, hatte das Gericht es sich in der Folge zu einfach gemacht mit der Begründung, warum es sie doch in demselben beließ.

Die Richterin leidet an einem organischen Psychosyndrom, das sie im Dienst beeinträchtigt. Ihre Leistungsfähigkeit ist wegen gewisser kognitiver Defizite herabgesetzt. Im Herbst 2019 beantragte der damalige Präsident des Gerichts die Amtsenthebung. Das BVwG gab dem Antrag statt. Dabei verabsäumte es allerdings darzulegen, in welcher Weise sich der medizinisch „diagnostizierte Gesundheitszustand auf die konkret wahrzunehmenden Aufgaben auswirkt und daher die Dienstfähigkeit der Beschwerdeführerin ausschließt“. So begründete der VfGH, warum er die Amtsenthebung aufhob.

Daraufhin entschied das BVwG im entgegengesetzten Sinn: Zwar weise die Richterin eine geringere Erledigungsquote auf als andere Mitglieder des Gerichts, und dies, obwohl ihr weniger und auch we-

niger komplexe Rechtssachen zugewiesen worden wären. Von April 2021 bis Mai 2022 habe sie es aber immerhin auf die Hälfte der durchschnittlichen Arbeitsleistung der anderen Richter am Gericht gebracht. Statt Amtsunfähigkeit sei daher bloß eine eingeschränkte Dienstfähigkeit zu konstatieren; aktenkundig habe sich die Persönlichkeits- und Verhaltensstörung nicht auf die Amtsführung der Richterin ausgewirkt, führte das BVwG weiter aus. Weil aber der VwGH noch nie über die Beurteilung der Amtsfähigkeit von Verwaltungsgerichten entschieden hatte, ließ das Gericht eine Revision zu.

Landesregierung unzufrieden

Aus demselben Grund wandte sich denn auch die Landesregierung, die mit der Entscheidung nicht einverstanden war, ans Höchstgericht. Und dieses konnte die Entscheidung ebenso wenig akzeptieren wie vormals der VfGH. In des-

sen Sinn betonte auch der VwGH, dass die Beurteilung der Dienstfähigkeit nicht Sache eines ärztlichen Gutachten sei, sondern eine Rechtsfrage. Zur Beantwortung hätte das BVwG feststellen müssen, welche Anforderungen das Richteramt an die Mitglieder des Gerichts stelle. Sachverständigen-Sache sei, eine Prognose abzugeben, wie sich der Zustand arbeits-technisch entwickeln werde.

Bei all dem kann laut VwGH zwar die Menge der in einem bestimmten Zeitraum erledigten Verfahren als Indiz dienen – aber keinesfalls allein ausschlaggebend für die Dienstfähigkeit sein (Ro 2022/12/0028). Vielmehr müssten die Auswirkungen der festgestellten gesundheitlichen Beeinträchtigungen auf die Erfüllung der dienstlichen Aufgaben in die Beurteilung mit einfließen.

Das BVwG muss jetzt ein drittes Mal entscheiden, ob die Richterin im Dienst bleibt oder nicht.

BEZAHLTE ANZEIGE



Präs.-Stv. Dr. Eric Heinke

SEIT 1848

hat sich in Österreich als Folge der Revolution der Rechtsstaat entwickelt: In der *Pillersdorfschen Verfassung* fanden sich die ersten Grundrechte, wie der Schutz von Gleichheit und Freiheit, Glauben und Gewissen sowie des Eigentums, ein Parlament mit zwei Kammern und eine Gerichtsbarkeit durch unabhängige Gerichte mit öffentlichen und mündlichen Verfahren. *Junge Advokaten kämpften 1848 auf den Barrikaden Wiens und standen an der Spitze der Aufstände und die Advokaten im Juristisch-politischen Leseverein führten die Verfassungsbewegung an. Schließlich brachte die provisorische Advokatenordnung von 1849 als spätes Kind der Revolution die Voraussetzungen für die Gründung der Advokatenkammern* (vgl. Peter Wrabetz, Österreichs Anwälte in Vergangenheit und Gegenwart). Sie ist also Grundlage der Selbstverwaltung. Jährlich können wir in der Plenarversammlung unsere Vertreter in der Rechtsanwaltskammer sowie die Satzungen und Ordnungen frei wählen. In Wien haben wir dazu am 25. Mai 2023 wieder die Gelegenheit, sogar per Briefwahl. Nützen wir diese von unseren beruflichen Vorfahren erkämpften Privilegien und üben unser Wahlrecht aus. Diese Unabhängigkeit bedeutet für jeden Rechtsanwalt und jede Rechtsanwältin berufliche Immunität und ermöglicht weisungsfreies Handeln. Unseren beruflichen Einsatz leisten wir auch bei der Ersten Anwaltlichen Auskunft, der kostenlosen Rechtsberatung für Rechtssuchende: Sie findet wieder ab heute jede Woche von Montag bis Mittwoch von 17:00-19:30 Uhr ausschließlich telefonisch statt. Anmeldungen dazu bitte am Tag der Inanspruchnahme unter www.rakwien.at/service - Erste Anwaltliche Auskunft oder telefonisch unter 01/ 533 27 18 46. Die Rechtsanwaltschaft steht im Interesse der Bevölkerung mit Rat und Tat bereit und dies nicht nur seit 1848!



Floßlenker verdursten nicht so leicht

Ausrede nach Alko-Kontrolle am Wörthersee scheitert.

Wien. Der Mann lenkte am Wörthersee ein Floß mit Elektromotor, als er an einem Sommertag gegen 19 Uhr ins Visier der Behörden geriet. Ein „Alkovortest“ ergab bei dem Lenker einen Wert von 0,41 mg/l, das würde 0,82 Promille Blutalkoholgehalt entsprechen.

Klarheit verschafft aber nur ein Test mit einem geeichten Automaten, der erst geholt werden musste. In der Zwischenzeit belehrte man den Mann darüber, keine Flüssigkeit zu trinken, um das Ergebnis nicht zu verfälschen. Trotzdem griff der Floßkapitän zur Wasserflasche. Das sei wegen der Gefahr einer „Dehydrierung“ nötig gewesen, sagte der Mann.

Die Ausrede war sowohl dem Landesverwaltungsgericht Kärnten als auch dem Verwaltungsgerichtshof (Ra 2023/03/0016) zu billig. Denn der Mann habe bereits 21 Minuten nach dem Vortest Wasser konsumiert. Der Mann wird wegen Testverweigerung bestraft. (aich)

In jedes Büro gehört ein Schrank

Linde



AZG | Arbeitszeitgesetz SCHRANK

7. Auflage 2023
1.584 Seiten, geb.

€ 225,-

digital erhältlich



Steuern.
Wirtschaft.
Recht.
Am Punkt.

Versandkostenfrei bestellen
lindeverlag.at