

Achtung – Änderungen für die nächste Heizkostenabrechnung

von Rechtsanwalt Patrick Hawighorst

Angesichts des langen und strengen Winters werden Mieter und Vermieter mit Sorge der nächsten Heizkostenabrechnung entgegen blicken. In vielen Fällen werden die Verbräuche im Vergleich zum Vorjahr steigen und die Mieter mit erheblichen Nachzahlungen rechnen müssen.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung der Heizkostenverordnung bislang relativ unbeachtet geblieben. In der Heizkostenverordnung hat der Gesetzgeber geregelt, wie Heiz- und Warmwasserverbräuche erfasst und die Kosten auf die Nutzer (Mieter) aufgeteilt werden sollen. Die letzte Änderung wirkt sich nunmehr erstmalig auf die Heizkostenabrechnungen aus, die in den kommenden Wochen und Monaten für das Jahr 2009 erstellt werden.

Eine der wichtigsten Änderungen, welche Vermieter berücksichtigen sollten, ist eine Mitteilungspflicht über das Ergebnis der Verbrauchsablesung. Gemäß § 6 der Heizkostenverordnung soll dem Nutzer (Mieter) das Ergebnis der Verbrauchsablesung innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Diese Regelung betrifft vor allem Heizkostenverteiler mit nur einer Verdunsterampulle und elektronische Geräte, die keine Werte speichern. Zwar schreibt der Gesetzgeber keine besondere Form für die Verbrauchsmittteilung vor, aber Vermietern sei angeraten, allein aus Gründen der späteren Beweisbarkeit,

die Verbräuche schriftlich (per Post, Fax, Email) mitzuteilen. Bedient sich der Vermieter für die Ablesung einer Messdienstfirma, sollte mit dieser unbedingt abgesprochen werden, ob und in welcher Form diese das Ablesergebnis den Mietern mitteilt.

Was für Folgen ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht für die Beteiligten haben könnte, ist aufgrund derzeit noch fehlender Rechtsprechung umstritten. Sollte ein Gericht aber bei fehlender Verbrauchsmittteilung zu dem Ergebnis kommen, dass die gesamte Abrechnung nicht gesetzeskonform ist, könnte dies ein Recht des Mieters zur 15prozentigen Kürzung der Abrechnung auslösen. Hier wird man die ersten einschlägigen Urteile abwarten müssen.

Neben der Mitteilungspflicht gibt es noch weitere Änderungen zu beachten. So ist die oft übliche Verteilung der Heizkosten zu 50% nach Wohnfläche und zu 50% nach Verbrauch bei vielen älteren Häusern nicht mehr zulässig. Weiterhin dürfen künftig die Kosten einer Verbrauchsanalyse auf den Mieter umgelegt werden und die Änderung des Verteilungsschlüssels wird für Vermieter einfacher.

Vermieter die nicht mit den Regelungen der Heizkostenverordnung vertraut sind, sollten sich am besten vor Erstellung der Abrechnung fachkundig beraten lassen, um spätere Probleme bei der Durchsetzung von Nachforderungen zu vermeiden.

§ 10 StVO?

Eine offensichtlich nicht überall bekannte Vorschrift!

von Rechtsanwalt Martin Bergmann

In § 10 StVO heißt es: „Wer aus einem Grundstück, Fußgängerbereich, oder verkehrsberuhigten Bereich auf die Straße oder von anderen Straßenteilen oder über einen abgesenkten Bordstein hinweg auf die Fahrbahn einfahren oder vom Fahrbahnrand anfahren will, hat sich dabei so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist; erforderlichenfalls hat er sich einweisen zu lassen.“

Insbesondere für verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) bedeutet dieses, dass für denjenigen, der aus einem solchen Bereich auf eine andere Straße einfahren will, nicht die allgemeinen Vorfahrtsregeln, wie „rechts-vor-links“ gelten. Vielmehr hat das Verkehrszeichen 326 (Ende der Spielstraße) eine die Vorfahrt regelnde Bedeutung, mit der Folge, dass der Verkehr auf der anderen Straße vorfahrtberechtigt ist. Dieses gilt nach einer Entscheidung des BGH vom 20.11.2007 selbst dann, wenn das Zeichen 326 bis zu 30 Meter vor der nächsten Kreuzung oder Einmündung aufgestellt ist. Daher enden die Verhaltensanforderungen des § 10 StVO (Ausschluss der Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer) erst dann, wenn sich das Gebot aktualisiert, also beim Einfahren aus einem verkehrsberuhigten Bereich in eine andere Straße.

Soweit so „einfach“! Was gilt je-

doch, wenn eine „Spielstraße“ auf einen Fußgängerbereich trifft, wie z.B. an der den Bramschern sicherlich bekannten Kreuzung Heinrich-, Linden-, Bahnhof- und Große Straße? Der Verfasser kann täglich mehrfach beobachten, wie sich die Verkehrsteilnehmer anschauen und fragen: „Wer darf denn jetzt fahren?“

Auch bei der Stadt Bramsche gibt es hierzu offenbar unterschiedliche Meinungen: Zum einen heißt es in einem Bericht der NOZ vom 21.11.09, dass Fahrzeuge, die aus der Fußgängerzone kommen, grundsätzlich warten müssen. Zum anderen wird in einem Schreiben an den Verfasser ausgeführt, dass auch für diese Fahrzeuge „rechts-vor-links“ gelte, und zwar selbst dann, wenn dort eine „Tempo-30-Zone“ eingerichtet wird.

Ich bin der Meinung, dass an dieser Kreuzung, für die Verkehrsteilnehmer, die berechtigt aus der Großen Straße (Fußgängerzone) herausfahren wollen, § 10 StVO gilt, sie also allen anderen Verkehrsteilnehmern, die sich auf der Heinrich-, Linden- oder Bahnhofstraße befinden, Vorfahrt gewähren müssen. Diese „knifflige“ Kreuzung könnte problemlos dadurch entschärft werden, indem am Ende der Großen Straße ein „Vorfahrt-Achten“- oder ein „Stopp-Schild“ aufgestellt würde. In § 10 Satz 3 StVO heißt es nämlich, dass dort, wo eine Klarstellung notwendig ist, Zeichen 205 stehen kann.

BÜLTE · QUICK · BERGMANN

Notare · Fachanwälte · Rechtsanwälte



Norbert Bülte

Rechtsanwalt und Notar
· Bau- und Architektenrecht
· Erbrecht
· Familienrecht



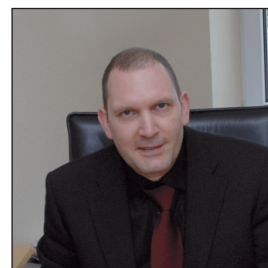
Volker Quick

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
· IT-Recht
· Handels- und Gesellschaftsrecht
· Wettbewerbsrecht



Martin Bergmann

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
· Verkehrsstraf- und Ordnungswidrigkeitenrecht
· Verkehrsunfallrecht
· Autokauf- und Leasingrecht



Nicolas Tenfelde

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
· Sozial- und Sozialversicherungsrecht
· Verbraucherrecht
· Gewerblicher Rechtsschutz



Patrick Hawighorst

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
· Arzt- und Arzthaftungsrecht
· Versicherungsrecht
· Inkasso

Parkplatz: Einfahrt über die Bahnhofstraße