

■ **Verkehrsrecht**

Oft unklar: Wie trete ich ein Fahrverbot an?

■ **Allg. Zivilrecht**

Neue Rückrufaktion von VW – Anzahl betroffener Motoren und Modelle erweitert

■ **Arbeitsrecht**

Änderung der langjährigen Rechtsprechung zum Verfall von Urlaubsansprüchen

■ **Presseschau**

„Zu hohe Betriebskosten – Was kann ich tun?“, erschienen in: Sächsische Zeitung vom 26.04.2019

■ **Oft unklar: Wie trete ich ein Fahrverbot an?**

Wenn es im Bußgeld- oder Strafverfahren um Fahrerlaubnismaßnahmen geht, tauchen Begriffe auf wie Fahrverbot, Entziehung der Fahrerlaubnis, Schonfrist und Sperrfrist. Ist eine Entscheidung rechtskräftig und steht die Führerscheinmaßnahme damit fest, stellen sich vielen Mandanten Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe des Führerscheins. Man muss zunächst grundsätzlich trennen:

Fahrverbot und Entziehung der Fahrerlaubnis sind zwei grundlegend unterschiedliche Maßnahmen.

Ein Fahrverbot gilt für eine festgesetzte Zeit. Der abzugebende Führerschein wird nach Ablauf der Frist wieder an den Betroffenen herausgegeben. Fahrverbote gibt es im Bußgeldverfahren und auch im Strafrecht. Eine Entziehung der Fahrerlaubnis bedeutet im Ergebnis natürlich auch, dass der Führerschein abzugeben ist (gewöhnlich befindet er sich in diesen Fällen aber ohnehin schon bei der Polizei oder der Staatsanwaltschaft); der Führerschein wird nach Rechtskraft des Verfahrens aber nicht wieder herausgegeben, sondern vernichtet. Eine neue Fahrerlaubnis und ein neuer Führerschein muss bei der Fahrerlaubnisbehörde beantragt werden. Einen Automatismus gibt es nicht. Wer nicht selbst tätig wird, bekommt auch keinen Führerschein.

Grundsätzliches zum Fahrverbot

Ein Fahrverbot wird im Bußgeldverfahren mit der Rechtskraft des Verfahrens wirksam oder spätestens vier Monate nach Eintritt der Rechtskraft. Die jeweilige Variante hängt davon ab, wie es im Bußgeldbescheid festgesetzt oder im gerichtlichen Verfahren ausgeurteilt ist. Nur derjenige, gegen den innerhalb einer Frist von zwei Jahren vor der Ordnungswidrigkeit, die zum Fahrverbot geführt hat, kein früheres Fahrverbot verhängt worden war, bekommt im Bußgeldverfahren die Schonfrist von vier Monaten zugesprochen. Sonst beginnt das Fahrverbot mit der Rechtskraft des Verfahrens. Rechtskraft tritt ein, wenn gegen eine Entscheidung kein Rechtsmittel (Einspruch, Rechtsbeschwerde, Antrag auf Zulassung der Rechtsbeschwerde) mehr möglich ist.



Informieren Sie sich auch unter www.dresdner-fachanwalt.de

abonnieren

Aktuell, informativ, kostenfrei!

@ NEWSLETTER

Teilen Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse einem Mitarbeiter unserer Kanzlei mit, senden Sie diese an info@dresdner-fachanwalt.de oder melden Sie sich selbst über unsere Homepage an: www.dresdner-fachanwalt.de unter *Aktuelles*. Ihre persönlichen Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben. ■



Im Strafverfahren, also nach einem Strafbefehl oder Strafurteil mit ausgesprochenem Fahrverbot, beginnt das Fahrverbot spätestens einen Monat nach Eintritt der Rechtskraft. Hier ist die Schonfrist von einem Monat nicht von weiteren Voraussetzungen abhängig. Für beide Verfahrenswege (Strafrecht oder Bußgeldrecht) gilt aber immer, dass innerhalb der Schonfrist von vier oder einem Monat auch früher mit dem Fahrverbot begonnen werden kann, natürlich auch im laufenden Monat, theoretisch sogar an einem Wochenende, sofern man eine Behörde findet, die den Führerschein am Samstag oder Sonntag entgegennimmt.

Zur Abgabe des Führerscheins

Für die sogenannte Vollstreckung des Fahrverbotes (Aufbewahrung des Führerscheins) ist die Bußgeldstelle oder die Staatsanwaltschaft zuständig. Ist Grundlage eines Fahrverbotes ein Bußgeldbescheid, muss der Führerschein für die Vollstreckung zur Bußgeldstelle. Ist Grundlage ein gerichtliches Urteil, muss der Führerschein zur Staatsanwaltschaft. Davon gibt es eine Ausnahme. Im gerichtlichen Verfahren kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Urteil ergehen, mit dem der Einspruch gegen einen Bußgeldbescheid für unzulässig erklärt und verworfen wird. In diesem Fall ist wieder der Bußgeldbescheid Ausgangsbescheid für das Fahrverbot. Der Führerschein muss also auch hier zur Bußgeldstelle.

Immer gilt, dass das Fahrverbot ab seiner Wirksamkeit greift und Fahren danach einen Straftatbestand darstellt. Die Fahrverbotsfrist beginnt jedoch erst ab Eintreffen des Führerscheins in amtlicher Verwahrung. Die Abgabe bei der Post zählt nicht. Der einfachste Weg zum Antritt des Fahrverbotes ist die persönliche oder per Boten organisierte Abgabe des Führerscheins bei der Vollstreckungsbehörde. Der Abgabetag ist dann bekannt. Daraus errechnet sich sofort der Tag des Fristendes.

Manchmal ist diese Variante aber nicht möglich oder wegen der Distanz zwischen Wohnort und Sitz der Behörde zu umständlich. Dann gibt es verschiedene Wege zur Lösung des Problems. Der Führerschein kann per Post verschickt werden. Es empfiehlt sich die Versendung per einfachen Einschreibens. Von einem Rückschein ist eher abzuraten, denn dann ist auf der Seite der Behörde eine Reaktion erforderlich und ein Eintreffen des Führerscheins an einem Samstag von vornherein ausgeschlossen, schließlich muss der Postbote jemanden zur Unterzeich-

nung des Rückscheins antreffen können. Unglücklich ist bei Postversand immer, dass man die Sendungsdauer nicht kennt, also nicht genau wissen kann, ab wann man nicht mehr fahren darf. In Ausnahmefällen kann der Versand mehrere Tage dauern, wie ein Fall aus der Praxis zeigte, in dem der Führerschein tatsächlich erst nach 10 Tagen bei der Staatsanwaltschaft München eingetroffen war. Der Absender war vom nächsten Tag nach Aufgabe bei der Post ausgegangen und hatte ab dann auf das Fahren verzichtet. Das ist Pech und gewöhnlich nicht korrigierbar.

Regionale Besonderheiten bei der Abgabe des Führerscheins

In Brandenburg kann bei Fahrverboten aus Brandenburg der Führerschein bei allen Polizeidienststellen abgegeben werden. Bitte den Bußgeldbescheid oder das Urteil in Kopie mitführen, damit klar ist, wohin der Führerschein von der Polizei weitergeleitet werden muss. Die amtliche Verwahrung beginnt in diesen Fällen mit der Abgabe bei der Polizei. Ob auf diese Weise auch ein Fahrverbot aus anderen Bundesländern in Brandenburg angetreten werden kann, sollte bei der Polizei Brandenburg vorher erfragt werden.

In Sachsen sind die Polizeidienststellen zur Annahme von Führerscheinen nicht generell berechtigt. Die Dienststellen in Dresden nehmen aufgrund Weisung keine Führerscheine entgegen. Allerdings lassen sich Fahrverbote von anderen Bußgeldstellen (auch aus anderen Bundesländern) auch bei der Bußgeldstelle in Dresden, Theaterstraße 11, vollstrecken. Dies kostet dort zusätzlich 15 Euro Gebühr und die Bußgeldstelle muss in der Lage sein, die Rechtskraft des Ausgangsverfahrens durch Anruf bei der Ausgangs Bußgeldstelle prüfen zu können. Also ist man für den Antritt des Fahrverbotes bei dieser Variante auf die Öffnungszeiten der Dresdner und der anderen Bußgeldstelle angewiesen.

Zu betonen ist, dass eine Abgabe des Führerscheins in der Zulassungsstelle Dresden oder der Fahrerlaubnisbehörde Dresden (wie schon vorgekommen!) zu Problemen führen kann. Bei einer persönlichen Abgabe wird vermutlich darüber aufgeklärt, dass die Bußgeldstelle die richtige Behörde ist. Hingegen kann dies bei Einwurf des Führerscheins in den dortigen Briefkasten nicht geschehen und der Führerschein könnte anschließend in dieser Behörde oder anderswo „umherirren“ (in einem Fall war er beim städtischen Fundbüro gelandet).



Außerhalb Dresdens wird man sich sicherheits- halber bei Ordnungsämtern oder Polizei erkun- digen müssen, ob und wo Führerscheine in amtliche Verwahrung genommen werden können. Sonst kann man am geplanten Abgabetag Über- raschungen erleben und scheitert bei dem Ver- such, das Fahrverbot in eine genau bestimmte und gewünschte Zeit zu legen.

Strafrechtliche Fahrverbote

Das Vorgenannte trifft im Grunde auch auf straf- rechtliche Fahrverbote zu. Am einfachsten ist die Abgabe des Führerscheins bei der zuständigen Staatsanwaltschaft (nicht beim Gericht der Aus- gangentscheidung). Das strafrechtliche Akten- zeichen sollte bei Abgabe angegeben werden. Bei der Staatsanwaltschaft gibt es in aller Regel sogar Nachbriefkästen, so dass der Tag des Posteingangs festgestellt werden kann und man dadurch einen Führerschein auch außerhalb der Geschäftszeiten zusammen mit Angabe des Aktenzeichens einwerfen kann. Wer innerhalb der Schonfrist mit dem Fahrverbot beginnt, darf bis zur Abgabe bzw. bis zum Einwurf in den Brief- kasten noch fahren und kann mit nächtlichem Einwurf bis Mitternacht quasi noch den Abgabe- tag, der bei der Fristberechnung als erster Tag zählt, nutzen und damit den Monat um einen Tag „verkürzen“. Der erste Tag nach Ablauf eines Fahrverbotes, an dem man wieder fahren darf, ist der Tag im Folgemonat (je nach Länge des Fahrverbotes kann das auch der übernächste Monat oder ein späterer Monat sein), der von seiner Zahl her der Zahl des Abgabetales ent- spricht. Wer also am 05.02. abgibt, darf ab 05.03. wieder fahren. Wer am 31.01. abgibt, nutzt den Vorteil des kurzen Februars und darf außerhalb eines Schaltjahres schon wieder am 28.02. fahren. ■

[Detailinformationen: RA Klaus Kucklick, Fachan- walt für Verkehrsrecht, ADAC-Vertragsanwalt, Tel. (0351) 80 71 8-70, kucklick@dresdner- fachanwaelte.de]

STELLENANGEBOT

Auszubildende/r zur/zum Rechtsanwaltsfachangestellten ab August 2019 gesucht!



DU zeichnest Dich durch Zuverlässigkeit, Teamfä- higkeit, Engagement sowie Freude am Lernen aus, zeigt Interesse an den vielseitigen Aufgaben einer/s Auszubildenden zur/zum Rechtsanwaltsfach- angestellten und wirst die mittlere Reife bzw. das Abitur mit guten Noten abschließen. Du gehst gern auf Menschen zu und verfügst über gute Umgangs- formen.

Innerhalb der AUSBILDUNG in unserer Kanzlei gewinnst Du in alle Rechtsgebiete einen umfassen- den Einblick. Dies erleichtert Dir, eine kontinuierliche Verbindung zwischen theoretischen Kenntnissen und praktischen Erfahrungen herzustellen. Unsere breite Spezialisierung ermöglicht Dir eine inter- essante und abwechslungsreiche Ausbildung mit Perspektive. Dich erwartet neben einem modernen Arbeitsplatz eine angenehme Arbeitsatmosphäre in einem starken und dynamischen Team. **Beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Berufsstart.**

WIR sind eine der großen Anwaltskanzleien in Sachsen. Seit 1990 beraten und vertreten wir Un- ternehmen und Privatpersonen. Durch eine hohe Spezialisierung in allen Fachgebieten sind wir kompetente Partner in geschäftlichen und privaten Rechtsfragen. Seit Kanzleigründung unterstützen wir junge Menschen auf ihrem Weg ins Berufsleben und bieten jährlich Ausbildungsplätze an.

Unterstütze uns ab 1. August 2019 als Auszubildende/r zur/zum Rechtsanwaltsfach- angestellten. Wir freuen uns auf Deine Bewerbungsunterlagen!

Kucklick Börger Wolf & Söllner

z. Hd. Frau Grit Falkenbach,
Palaisplatz 3, 01097 Dresden
E-Mail: falkenbach@dresdner-fachanwaelte.de



■ **Neue Rückrufaktion von VW – Anzahl betroffener Motoren und Modelle erweitert**

Rund dreieinhalb Jahre nach Bekanntwerden des Abgasskandals läuft seit April 2019 eine neue Rückrufaktion von VW – diesmal unter dem Zeichen 23Z7. Betroffen sind Fahrzeugmodelle mit dem Motor EA 288, der in Fahrzeugen von VW, Audi, Skoda und Seat verbaut ist.

Im Rückrufschreiben teilt Volkswagen mit, dass es während der Regeneration des Dieselpartikelfilters zu erhöhten Stickoxidemissionen kommen könne. VW möchte aus diesem Grund das Motorsteuergerät neu programmieren. Das erforderliche Update sei laut VW *umfassend* auf Eignung und Wirksamkeit überprüft. Negative Auswirkungen auf Kraftstoffverbrauch, CO₂-Emissionswerte, Motorleistung und Geräuschemissionen noch auf die Dauerhaltbarkeit des Abgasnachbehandlungssystems bestünden nicht.

Ähnliche Versprechen hatte VW bereits beim Update zu den Motoren EA 189 gemacht. Trotzdem kam es immer wieder zu Defekten des Abgasrückführungsventils, des Dieselpartikelfilters oder der Einspritzdüsen.

Immerhin räumt Volkswagen beim neuen Update ein, dass sich der AdBlue-Verbrauch *geringfügig*

erhöhen würde. Es bleibt abzuwarten, welche Bedeutung das Wort geringfügig für VW hat. Zumindest hat es VW veranlasst, betroffenen Fahrzeug-eigentümern eine Stempelkarte zur Verfügung zu stellen, mit der bis zu acht Mal kostenfrei AdBlue nachgefüllt werden kann.

Über die konkrete Ursache des Umstandes, der aus Sicht von VW das Update erforderlich gemacht hat, lässt Volkswagen seine Kunden erneut im Unklaren. Das überrascht nicht, da auch bei der neuen Rückrufaktion 23Z7 Ansprüche der betroffenen Kunden sowohl gegen die Händler als auch VW direkt im Raum stehen. Eigentümer, die ein entsprechendes Rückrufschreiben erhalten haben, sollten sich deshalb an einen Rechtsanwalt wenden, um Ansprüche prüfen zu lassen. Wir vertreten bereits zahlreiche Betroffene und beraten Sie gerne über die möglichen Vorgehensweisen. ■

[Detailinformationen: RA Lukas Kucklick, Tätigkeitsschwerpunkt IT-Recht, Tätigkeitsschwerpunkt Reiserecht, Tel. (0351) 80 71 8-20, l.kucklick@dresdner-fachanwalt.de]

■ **Änderung der langjährigen Rechtsprechung zum Verfall von Urlaubsansprüchen**

Was haben Arbeitgeber und Arbeitnehmer zukünftig zu beachten?

Zukünftig werden Urlaubsansprüche wohl nicht mehr automatisch, durch bloßen Zeitablauf, verfallen. Der Europäische Gerichtshof hat mit Urteil vom 06.11.2018 entschieden, dass ein Arbeitnehmer seine erworbenen Ansprüche auf bezahlten Jahresurlaub nicht automatisch deshalb verlieren darf, weil er keinen Urlaub beantragt hat, da dies dem Art. 7 der Richtlinie 2003/88/EG zuwiderläuft.

Grundsätzlich ist das Bundesurlaubsgesetz (BUrlG) klar und eindeutig und regelte den Urlaubsverfall unmissverständlich. Der Jahresurlaub muss gemäß § 7 Abs. 3 BUrlG im laufenden Kalenderjahr genommen werden, eine Übertragung in das Folgejahr, dann bis maximal bis zum 31. März, bedarf entweder eines sachlichen Grundes,

einer individuellen oder einer tarifvertraglichen Vereinbarung – ansonsten verfällt der nicht in natura genommen Urlaub ersatzlos. Sondertatbestände wie Elternzeit oder Mutterschutz außen vorgelassen.

Das Bundesarbeitsgericht hat mit Urteil vom 19.02.2019 (Az.: 9 AZR 541/15) nunmehr seine bisherige Rechtsprechung an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes sowie die Arbeitszeitrichtlinie (RL 2003/88/EG) angepasst und damit die bisherig angewandte, dem geltenden Bundesurlaubsgesetz entnommene, Systematik abgeändert.

Das Bundesarbeitsgericht teilt hierzu mit: „Der Anspruch eines Arbeitnehmers auf bezahlten Jahresurlaub erlischt in der Regel nur dann am Ende



des Kalenderjahres, wenn der Arbeitgeber ihn zuvor über seinen konkreten Urlaubsanspruch und die Verfallfristen belehrt und der Arbeitnehmer den Urlaub dennoch aus freien Stücken nicht genommen hat.“

Das heißt, das nunmehr Urlaub nicht mehr automatisch durch bloßen Zeitablauf verfällt. Arbeitgeber müssen die Arbeitnehmer ausdrücklich auf den drohenden Urlaubsverfall hinweisen und das zu einer Zeit, in welcher der Urlaub auch tatsächlich noch genommen werden kann; der Arbeitnehmer muss sodann aus freien Stücken auf die Urlaubsnahme verzichten. Das bedeutet für die Arbeitgeberseite, dass zukünftig eigener, aktiver Aufwand betrieben werden muss, um die Arbeitnehmer auf Urlaubsnahme und Urlaubsverfall hinzuweisen.

Die Pressemitteilung des Bundesarbeitsgerichtes teilt hierzu mit: „Nach der Rechtsprechung des Gerichtshofs ist der Arbeitgeber gehalten, „konkret und in völliger Transparenz dafür zu sorgen, dass der Arbeitnehmer tatsächlich in der Lage ist, seinen bezahlten Jahresurlaub zu nehmen, indem er ihn – erforderlichenfalls förmlich – auffordert, dies zu tun“. Der Arbeitgeber hat klar und recht-

zeitig mitzuteilen, dass der Urlaub am Ende des Bezugszeitraums oder eines Übertragungszeitraums verfallen wird, wenn der Arbeitnehmer ihn nicht nimmt.“

Dies, zwar nicht vorgeschrieben aber für den möglichen Streitfall ratsam, sollte der Arbeitgeber in schriftlicher Form nebst Zugangsbestätigung vornehmen.

Unklar ist derzeit, wie als verfallen angesehene Urlaubsansprüche aus den Vorjahren unter dem Licht der geänderten Rechtsprechung behandelt werden.

Für die Arbeitnehmerseite bedeutet die geänderte Rechtsprechung hingegen, dass vermeintlich verfallene Urlaubstage aus den letzten Jahren unter dem Aspekt der aktuellen Rechtsprechung nochmals überprüft werden und geltend gemacht werden sollten. ■

[Detailinformationen: RA Carsten Fleischer, Fachanwalt für Arbeitsrecht, Tel. (0351) 80 71 8-80, fleischer@dresdner-fachanwaelte.de]

■ **Zu hohe Betriebskosten – Was kann ich tun?**

Gartenpflege, Versicherung, Hausmeister, Aufzug: Fachleute sagen, wofür Mieter wirklich zahlen müssen.

erschieden in: Sächsische Zeitung vom 26.04.2019

Einmal im Jahr erhalten Mieter die Betriebskostenabrechnung. Oft werden sie durch unklare Zahlen oder drastische Steigerungen irritiert. Wie man Abrechnungen kontrollieren kann und welche Rechte Mieter oder Vermieter haben, dazu hatten die Leser viele Fragen.

Ist es zulässig, die Hausreinigung auf die Mieter umzulegen, wenn diese zuvor bei einer Umfrage mehrheitlich abgelehnt hatten, eine Firma zu beauftragen? Im Mietvertrag von 1987 steht, dass der Mieter selbst reinigen muss.

Wenn im Mietvertrag die Umlage der Kosten für die Hausreinigung nicht vereinbart ist, kann dies nicht durch eine pauschale Befragung geändert werden. Dazu ist der Vertrag zu ändern, dem der Mieter zustimmen muss. Die Mieter müssen die Reinigung aber ordnungsgemäß ausführen.

Darf das Wohnungsunternehmen Fernsehgebühren von 120 Euro auf mich als Mieter

umlegen, obwohl ich für den Kabelanschluss bei einem Telekommunikationsunternehmen Beiträge für TV, Radio, Telefon und Internet abführe?

Wenn es vertraglich vereinbart ist, kann der Vermieter Kosten für den Betrieb einer Gemeinschafts-Antenne beziehungsweise einer Kabelanlage auf den Mieter umlegen.

Ich habe Widerspruch zu den Betriebskostenabrechnungen 2016 und 2017 eingelegt. Bisher habe ich keine Antwort erhalten. Wie lange ist dafür Zeit?

Eigentlich gebietet es der Anstand, dass der Vermieter reagiert, aber leider ist die Praxis oft eine andere. Fristen sind nicht festgelegt. Bei einem Guthaben müssten sie dieses geltend machen. Fordern Sie zur Auszahlung auf und setzen Sie dafür eine Frist. Reagiert der Vermieter nicht, müssen Sie Ihre Ansprüche gerichtlich durchsetzen.



Im November 2017 habe ich meine Wohnung übergeben. Ende 2018 kam die Betriebskostenabrechnung für 2017 – mit Guthaben von 67 Euro. Am 9. Januar 2019 schickte ich dem Vermieter zur Überweisung meine Daten. Seitdem warte ich. Wie komme ich ans Geld?

Das geht dann nur gerichtlich. Es gibt ein zentrales Mahngericht für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in Aschersleben. Dort ist der Mahnbescheid zu beantragen, den Sie auch online erstellen können.

Mein Anteil an der Betriebskostenabrechnung für 2018 beträgt 230,25 Euro. Ein Jahr zuvor waren es 90,69 Euro. Wie kommt es zu so einer Steigerung?

Die entsteht, weil beispielsweise Positionen wie Hausmeister, Versicherung oder Verbrauchswerte gestiegen sind. Es könnten auch weniger Vorauszahlungen auf die jährlichen Betriebskosten geleistet worden sein. Prüfen Sie das anhand der Belege.

Am 8. Juni 2017 erhielten wir die Betriebskostenabrechnung 2016 mit Guthaben. Das wurde beglichen. Am 26. März 2019 kam eine korrigierte Abrechnung, wonach wir 262,44 Euro nachzahlen müssten. Ist der Anspruch, sofern er korrekt ist, nicht verjährt?

Verjährt ist die Forderung nicht. Aber sie könnte ausgeschlossen sein, weil der Vermieter verpflichtet ist, binnen zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Oder ihm sind die Kosten erst nach Ablauf der Frist bekanntgeworden. Das kann bei Grundsteuernachberechnung der Fall sein. Der Vermieter muss die Abrechnung dann unverzüglich, spätestens nach drei Monaten, dem Mieter mitteilen.

Ich habe Ende März die Betriebskostenabrechnungen für die Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017 und vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 erhalten. Als Grund für die verspätete Zustellung der ersten Abrechnung wurde angegeben, dass die Unterlagen auf dem Postweg abhandgekommen seien.

Der Anspruch aus dem ersten Abrechnungszeitraum dürfte ausgeschlossen sein. Außer, der Vermieter kann nachweisen, dass er den verspäteten Zugang nicht zu vertreten hat. Der Hinweis, die Abrechnung sei verlorengegangen, reicht nicht.

Sind die steigenden Kosten für einen 20 Jahre alten Aufzug umlagefähig?

Nur Wartungskosten wie Kontrollen und die Auswechslung von Verschleißteilen. Reparaturen sind nicht umlagefähig. Sie sollten Belege – Wartungsvertrag, Leistungsverzeichnis, Rechnungen – kontrollieren.

Mir erscheinen die Betriebskosten, die für den Hausmeister umgelegt werden, zu hoch. Wie kann ich diese prüfen?

Nach Erhalt der Abrechnung haben Sie zwölf Monate Zeit, Einsicht in Unterlagen zu nehmen. Für den Hausmeister sind Hausmeistervertrag mit Leistungsverzeichnis, Rechnungen und Tätigkeitsnachweise wichtig. Belege dürfen fotografiert werden. Ergibt sich der eingestellte Betrag, sind die Kosten nachgewiesen. Weicht er ab, können sie laut Nachweis gekürzt werden.

An unserem Wohngebäudeausgang sind Verstopfungen beseitigt worden. Ein Verursacher ist nicht feststellbar. Die Kosten müssen wir aber alle tragen.

Die Beseitigung einer Verstopfung ist eine einmalige Maßnahme und somit nicht über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Das ist Sache des Vermieters.

In der letzten Wasserabrechnung stellten wir eine hohe Differenz zwischen Wasserverbrauch des Hauses und am Hauptzähler abgelesenen Verbrauch fest. Darf der Vermieter Kosten des Wasserverlustes auf die Mieter umlegen?

Nach einschlägiger Rechtssprechung ist das möglich. Liegt der Verlust über 20 Prozent, muss das der Vermieter zahlen.

Notiert von Gabriele Fleischer.

Am Telefon waren Anwalt Norbert Franke, Katrin Kroupová, Mieterverein, beide Dresden, Rene Hobusch, Landesverband Haus & Grund.

Quelle: Sächsische Zeitung vom 26.04.2019, S. 21 ■

[Detailinformationen: RA Norbert Franke, Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz, Tel. (0351) 80 71 8-41, franke@dresdner-fachanwaelte.de]