



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

12 Beispiele aus meiner Praxis, bezüglich Wärmelieferung, mit den vom Sachverständigen kommentierten Auswirkungen auf die Heizkostenabrechnung, die Miethöhe der so versorgten Wohnungen, der Immobilienbewertung und dem Immobilienkauf

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Vorbemerkung:**
- 2. 12 Negativ-Beispiele aus der Prüfungspraxis des Sachverständigen.**
- 3. Wärmelieferung und HeizkV
(Heizkostenverordnung)**
- 4. Wärmelieferung und Strafrecht**
- 5. Wärmelieferung und Mietrecht**
- 6. Wärmelieferung und Baufinanzierung**
- 7. Wärmelieferung und Immobilienbewertung**
- 8. Wärmelieferung und Immobilienkauf**

**Ich verweise hier auf diverse Internetportale unserer
Büros**

www.Waermelieferung.de

www.Heizkostenverordnung.de

www.Mietnebenkosten.com

www.Mietsachverständige.de

www.Schiedsurteil.de

www.Baupruefung.de

www.internal-audit.de



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

1. Allgemeine Vorbemerkung:

Wärmelieferung oder neudeutsch Energiecontracting bedeutet im Regelfall nichts anderes, als dass die Heizanlage eines Hauses einem Dritten gehört, der die darin erzeugte Wärme direkt an die Mieter oder an den Eigentümer der Immobilie liefert. Ein Mieter, der sich in einer solchen Liegenschaft einmietet, sollte wissen, dass er die Kosten der Heizanlage des Hauses neben Gewinn und Risiko über eine zwingend erhöhte Heizkostenabrechnung zahlen muss. Voraussetzung ist bei Mietverhältnissen immer, dass die Wärmelieferung im Mietvertrag als mögliche Heizungsversorgung vereinbart worden ist. Bei den Gesamtkosten kann die Wärmelieferung durchaus zusätzliche Kosten von 0,50 € bis 0,80 € je qm und Monat als einzurechnender Aufschlag zum üblichen Heizkostenpreis auslösen.

Es gibt auch Ausreißer, wo die Kostenaufschläge für Wärmelieferung erheblich höher sind als die vorgenannte Preisspanne bis 0,80 €. Auf die folgenden 12 Negativ-Beispiele aus meiner Praxis wird verwiesen. Ob der Mieter die zusätzlichen Kosten der Wärmelieferung bei der Verhandlung der Miethöhe berücksichtigt, ist dessen individuelle Entscheidung. Wärmelieferung ist nach der HeizkV zulässig. Es gab jedoch von Beginn an, nach Aufnahme der Wärmelieferung in der HeizkV in 1989, als mögliche Versorgungsform Fehlentwicklungen, die der Verordnungsgeber so nicht vorausgesehen, aber durch den Text der HeizkV ermöglicht hat. Es kommt sowohl für den Mieter als auch den Haus- und Wohnungseigentümer darauf an, dass er sehr genau prüft, was er vereinbart. Kommunale Stadtwerke, die auch umfangreich Wärmelieferungsmodelle entwickelt haben, sind dem Sachverständigen bisher noch nicht durch stark überzogene Preise aufgefallen. Dies ersetzt jedoch keine Prüfung durch Mieter und Eigentümer vor dem Vertragsabschluss. Auch Stadtwerke sind keine selbstlosen Wohltäter für die von ihnen versorgten Bürger. Anrühige

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>

Anlage A, Seite: 2



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Geschäfte sind auch dort möglich, wie die folgenden Beispiele unter 2.8, 2.9 und 2.11 zeigen.

2. 12 Fallbeispiele aus der Prüfungspraxis des Sachverständigen, die zeigen, wie es nicht ablaufen sollte

2.1 Beispiel:

Eine mit Kohle beheizte zentrale Heizanlage, von der mehrere Wohnblocks beheizt wurden, wurde mit öffentlichen Subventionen errichtet und konzernintern betrieben. Die Grundkosten, die auch bei einer Wärmeabnahme von Null durch die Mieter gezahlt werden mussten, wurden in diesem Fall mit ca. 68% vertraglich verklausuliert festgeschrieben. Das heißt, die Mieter konnten durch Einsparungen nur 32 % der gesamten Heizkosten beeinflussen. Üblich und nicht zu beanstanden ist bei Fernwärme ein Grundkostenanteil von 40% und von 60% für die Verbrauchskosten. Auch die Preise je kWh waren in diesem Beispiel erheblich überhöht und führten zu Heizkosten, die im Vergleich mit anderen Versorgungsarten der Region und in der direkten Nachbarschaft um ca. 100% überhöht waren. Der nächste Schritt war dann, dass die zum Konzern gehörende Vermieterin Lieferverträge über Wärme schon mehrere Jahre vor dem Auslaufen, mit dem noch zum Konzern gehörenden Wärmelieferer verlängerte. Die so schön und reich an lukrativen Verträgen gemachte Braut (Konzerntochter) wurde dann vom Konzern mit den Verträgen über Wärmelieferung an einen anderen, im Immobilienbereich tätigen Konzern verkauft. Werthaltig waren vor allem die langfristig geltenden Verträge. Bei einer kalkulierten Gewinnspanne von ca. 30% für die Wärmelieferer müssen schon sehr viele Gerichtsverfahren verloren gehen, um im Rahmen einer Risikoabwägung auf die Gewinne aus erhöhten Heizkosten zu verzichten.

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>

Anlage A, Seite: 3



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

2.2 Beispiel:

In Berlin wurde im Rahmen einer Sanierung alter Bausubstanz aus dem früheren Osten, u. a. auch eine neue Zentralheizung eingebaut und dadurch die alten Gasheizungen in den einzelnen Wohnungen aus der DDR-Zeit ersetzt. Da alle Wohnungen über funktionierende Gasanschlüsse verfügten, wäre es sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll gewesen, die Wohnungen mit modernen Gasthermen auszustatten. Die Eigentümer hatten sich offensichtlich zusätzliche Erträge ausgerechnet, wenn man die Wohnungen über Wärmelieferung versorgt. Also baute man eine neue Gaszentralheizung ein und übergab diese Heizanlage einer Gesellschaft für Wärmelieferung, die mit dem Vermieter gesellschaftsrechtlich verbunden war und unter Betrieb der im Haus vorhandenen Zentralheizung, die Wärmelieferung abrechnete. Obwohl mangels Offenlegung der Gaskosten der Mieternachteil nicht genau berechnet werden konnte, ist auch in diesem Fall von einem ca. 50%igen Aufschlag auszugehen. Die meisten Mieter räumten die Wohnung nach der Vorlage der ersten Heizkostenabrechnungen, eine Mieterin weigerte sich beharrlich und klagt. Ob sich für die Wohnungseigentümer die Sache rechnet, kann nicht abgeschätzt werden. Zugunsten des Eigentümers wirkte sich aus, dass die alten Mieter, bis auf eine Ausnahme, zwischenzeitlich die Wohnung gekündigt haben und in den neuen Mietverträgen die Wärmelieferung vertraglich geregelt wurde. Zum Nachteil des Vermieters gibt es jetzt immer wieder Leerstände und nicht zahlende Mieter. Ob sich unter dem Strich die zusätzlichen Gewinne aus der Wärmelieferung mit den Nachteilen wegen Leerstände und Mietausfällen mit den Rechtskosten ausgleicht, kann nur der Vermieter selbst beurteilen. Dieser wiederum rechnete wie üblich die Grundkosten mit 30% ab, obwohl die Leistungspreise = Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag bei knapp über 60 % lagen. Rechtlich ist diese Abrechnungspraxis nicht zu halten, wie auch das AG Annaberg in einem Endurteil

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Aktenzeichen 4 C 0604/04 urteilte und die Grundkosten nach der HeizkV mit mindestens 50% bestimmte.

2.3 Beispiel:

Ein bedeutender Immobilienvermieter, dessen Immobilienbestand an Wohnungen im hohen 5-stelligen Bereich liegt, versuchte flächendeckend seinen Wohnungsbestand auf Wärmelieferung umzustellen. Extra hierfür hat er eine Marke kreiert und eine Tochtergesellschaft gegründet, die mit der Wärmelieferung beauftragt wurde. Dem konzernangehörigen Wärmelieferer werden nur die vorhandenen Heizanlagen zum Betrieb übergeben. Auch die Nachrüstung der Heizanlagen, im Zuge der rechtlichen Änderungen, ist Aufgabe des Wärmelieferers. Die Kosten hierfür, die im Normalfall zu Lasten des Vermieters gehen werden nach erfolgreicher Einführung der Wärmelieferung im Preis der Wärme einkalkuliert und vom Mieter bezahlt. Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter die Instandhaltungs- und Erneuerungskosten der Heizanlage spart und diese Kosten durch die Finanzierung über die Wärmelieferung dann vom Mieter gezahlt werden. Damit aber nicht genug. Auch Gewinn und Risiko des Wärmelieferers müssen, neben manchen Wohltaten, zugunsten der Förderer dieser Zusatzgewinne und zu Lasten der Mieter natürlich erwirtschaftet werden. Den einzelnen Mietern wurde diese neue Dienstleistung mit einem sehr salbungsvollen Schreiben schmackhaft gemacht. Insbesondere werden auch hier die ökologischen Ziele durch Erneuerung der Heizungen herausgestellt; obwohl die Heizungen sowieso erneuert werden müssen, weil der Gesetzgeber dies so bestimmt hat.

Mit einem weiteren Spruch wird die Sicherheit der Wärmelieferung herausgestellt, weil zukünftig alles aus einer Hand kommen soll und natürlich eine Garantie über die gesamte Laufzeit zum monatlichen Preis gegeben wird. Manche Mieter glauben dies möglicherweise sogar, oder sind zu bequem um sich dagegen zu wehren. Dennoch ist sicher,

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

für die Beheizung der Wohnung ist der Vermieter zuständig. Und wenn die Heizung nicht läuft, hat der Mieter ein Kürzungsrecht, er zahlt also weniger Miete. Eine Garantie nutzt also nur dem Vermieter. In diesem Modell sogar mehrfach, weil der Vermieter zusätzlich die neuen Heizanlagen plus erkleckliche Gewinnaufschläge vom Mieter kassiert, weil der Wärmelieferer natürlich zum Konzern gehört.

Sucht man in diesen sehr ansprechend formulierten Schreiben des Vermieters jetzt etwas zu den Preisen, die zukünftig für die Wärmelieferung verrechnet werden sollen, Fehlanzeige! Diese unangenehmen Überraschungen erleben die Mieter erst mit den ersten Heizkostenabrechnungen, die im Regelfall bei gleichem Verbrauch mindestens 30%, wahrscheinlich aber noch wesentlich höher ausfällt. Mieter, die dann mit extremer Sparsamkeit reagieren und für das Folgejahr eine wesentlich geringere Heizkostenbelastung erwarten, werden wieder enttäuscht, wenn die Heizkostenbelastung nicht oder nur minimal gesunken ist. Ursächlich sind hierfür die Preisgleitklauseln, die zu einem regelmäßigen Ansteigen der Wärmelieferungspreise führen und die hohen Leistungspreise = Grundpreise, die auch dann gezahlt werden müssen, wenn nichts verbraucht wird. Bei einem Grundpreis von 65% der gesamten Heizkosten wirken sich Einsparungen nur noch auf die 35%verbrauchabhängigen Kosten aus. Ein Mieter muss also schon sehr viel sparen, wenn er dies bei seiner Heizkostenabrechnung bemerken will.

2.4 Beispiel:

In einer kleinen Stadt an der Grenze zu Tschechien, rechnet ein Wärmelieferer mit dem Vermieter ab. Es handelt sich um mehrere Wohnungseigentumsgemeinschaften, die jeweils aus drei Häusern mit ca. 60 Wohnungen je WEG bestehen. Die Wohnungen wurden mit Vermietungsgarantien ausgestattet an sogenannte Kapitalanleger oder

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für **Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude**
auch für **Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen**

Steuersparer verkauft. Viele dieser Käufer sind, wie der Geber der Vermietungsgarantie, bereits pleite, es gab auch einen Selbstmord, was in diesem Markt, durch die stattfindende Kapitalvernichtung aber eher normal ist. Pech für den Vermieter ist dennoch, dass er in der Hektik der Vermarktungsabläufe versäumte, die Teilungserklärung und die eingesetzten Mietverträge an die beabsichtigte Wärmelieferung anzupassen. Den Notar konnte er nicht mehr in Regress nehmen, weil dieser von der Berliner Justiz bereits in staatlichem Gewahrsam genommen worden war und wenn er das Gefängnis verlässt, vermutlich keine bekannten Vermögenswerte mehr haben wird. Hinzu kommen erhebliche Leerstände in den vielen Wohnungen, die zu einer hohen Heizkostenbelastung führen. Zwar wurde versucht, die Leerstandsauswirkungen in Zusammenarbeit mit dem regionalen Wärmemessdienstunternehmen zu neutralisieren, in dem die Ablesergebnisse manipuliert wurden und zusätzlich so getan wurde, als ob es keine Wärmewanderung von den beheizten in die nicht beheizten Wohnungen gibt. Die Manipulation führte nach meiner Prüfung zu einer personellen Einzelmaßnahme, d.h. der Ableser war kurz nach der Aufdeckung arbeitslos. In einem konkreten Fall wurde festgestellt, dass in einer beheizten Wohnung, die überwiegend von nicht beheizten Räumen umgeben war, dies zu einer Verdreifachung der Heizkosten führte. Allein weil die Kosten der Wärmelieferung nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidungen nicht umgelegt werden konnten, hatte der Bauträger keine Überlebenschance. Im konkreten Fall ist dies Vergangenheit, es gibt den Bauträger nicht mehr. Ihm ist es zusätzlich trotz Strukturvertrieb nicht gelungen alle Wohnungen zu verkaufen. Die von ihm als Ersatz vorgenommenen Vermietungen waren nicht kostendeckend. Entscheidend waren jedoch die Leerstandskosten, die nach der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidungen nicht mehr so realisiert werden konnten, wie bisher. Einen weiteren Vorteil zog der Vermieter aus einer aus sachverständiger Sicht unzulässigen

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>

Anlage A, Seite: 7



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Grundkostenverteilung von 30% bei Grundkosten für die Wärmelieferung von knapp über 60 %. Ein Gericht wird hier irgendwann entscheiden müssen, ob die Grundkosten mindestens auf 50% nach der HeizkV angehoben werden. Auf das Endurteil des AG Annaberg zu Az.: 4 C 0604/04 wird diesbezüglich verwiesen. Die hohen Leerstände führen dann zu einem wesentlich höheren Kostenanteil für den Vermieter. Dies unabhängig davon, wem die Immobilien nach der Insolvenz des Bauträgers gehören. Der Wärmelieferungsvertrag hingegen wurde durch Verschmelzung der Gesellschaft mit einem bedeutenden Mitspieler auf dem Wärmemarkt erhalten. Es ist zu vermuten, dass nur der Wärmelieferungsvertrag ohne Übernahme der hohen Verbindlichkeiten des Bauträgers erhalten wurde. Welche Tricks hier angewandt wurden, muss wegen Verjährung nicht weiter geprüft werden.

2.5 Beispiel:

Stellvertretend für viele kommunale Bau- und Wohnungsgesellschaften im Osten: Ein dringender Sanierungsbedarf besteht in den aus der DDR-Zeit stammenden Plattenbausiedlungen. Ein Wärmelieferer bietet an, die Heizungssanierung zu übernehmen. Komplizierte Verträge werden vorgelegt und von den kommunalpolitischen Gremien abgenickt, obwohl diese weder etwas verstanden haben noch verstehen konnten, weil sie dafür nicht die geeignete Ausbildung hatten. Verträge werden unterschrieben, Heizanlagen werden eingebaut, den Mietern wird die neue Situation vom Vermieter in den schönsten Farben dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt glaubt die kommunale Wohnungsgesellschaft noch, dass alles in bester Ordnung sei und sie die Kosten der Wärmelieferung auch auf die Mieter umlegen kann. Auch der Wärmelieferer unterstützt dies und fängt im ersten Jahr mit einer sehr moderaten Rechnung an.

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Dies lässt sich z.B. durch eine gezielte Verschiebung der Abrechnungszeiträume erreichen. Wenn z.B. in der ersten Abrechnung, ein bis zwei Monate im Winter bei der Ablesung fehlen, sieht diese in der Summe optisch sehr günstig aus.

Im zweiten Jahr steigt der Betrag, z.B. um 40% und Argumente gehen in jede Richtung, wenn dies wie im konkreten Fall auf die hohen Ölpreise geschoben wird, obwohl man kein Öl sondern Wärme eingekauft hat. Viele Mieter weigern sich zu zahlen, der kommunalen Wohnungsgesellschaft geht das Geld aus, auch sie hält Zahlungen an den Wärmelieferanten zurück. Der Wärmelieferer droht mit der Einstellung der Wärmelieferung und informiert zeitlich parallel alle Nutzer. Irgendwie wird vom Vermieter wieder Geld aufgetrieben und gezahlt. Nachdem mein Gutachten vorlag und im Ergebnis festgestellt wurde, dass die Mieter voraussichtlich die überhöhten Wärmelieferungskosten nicht zahlen müssen, folgten die üblichen Spiele wie Befangenheitsanträge gegen den Sachverständigen und ca. drei Monate nach dem Abschluss der Begutachtung zogen die Entscheidungsträger oberhalb des kommunalen Vermieters die Reißleine und veranlassten die Anmeldung der Insolvenz. Auch für die finanzierenden Banken dürfte dieser Fall zu einem finanziellen Desaster werden.

Weil die Grundkosten der Wärmelieferung in der Regel mindestens 30 Prozentpunkte höher sind als üblicherweise von der Fernwärme berechnet werden, kann man jedem Vermieter nur dringend raten, Verträge über Wärmelieferung in jedem Fall sehr sorgfältig zu prüfen. Aus meiner Praxis kenne ich Grundkostenanteile von 65% bis 76%. Das ist der Wert, der auch bei einem Heizenergiebezug von null berechnet wird. Wenn jetzt vermehrt Wohnungen leer stehen, müsste die kommunale Wohnbaugesellschaft in diesem Fall mindestens diese 65% bis 75% der üblichen Heizkosten als Leerstandskosten tragen. Welche der kommunalen

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Wohnbaugesellschaften das aushält, mag jede mit einem Blick auf die liquiden Mittel selbst entscheiden. Viele sind es sicherlich nicht. Auch wenn die damit verbundenen Rechtsfragen noch nicht entschieden sind, für die kommunalen Baugesellschaften als Vermieter wird es in jedem Fall teuer, wenn sie sich langfristig an Wärmelieferer gebunden haben und die Mieter wegen der hohen Kosten die Wohnungen kündigen. Im Großraum Eisenach agiert ein besonders aktiver Wärmelieferer, der dazu noch äußerst geschickt die einzelnen Kommunen als Minderheitsgesellschafter eingebunden hat. In dieser Region ist es für Mieter teilweise schwer, alternative Wohnungen und oder Gewerbeobjekte zu finden, die nicht von diesen Wärmeliefererstrukturen versorgt werden. Ziel wird es sein, die nach der HeizkV zu verrechnenden Grundkosten, an der Höhe der Grundkosten nach der Wärmelieferung anzupassen. Das wird noch dauern, weil für einen Rechtsstreit bis zum BGH 6 bis 10 Jahre einzukalkulieren sind. Wenn dies gelingt, wird jede leer stehende Wohnung zu einem finanziellen Problem für den Vermieter, der auch zu einem Totalverlust der Immobilie führen kann, weil diese mit Wärmelieferung keinen Mieter mehr finden.

2.6 Beispiel:

Ein großer und regional bedeutender Thermenbetrieb mit einem sehr großen, baulich angeschlossenen, aber rechtlich selbstständigen Hotel ist hier Gegenstand der Betrachtung. In der Therme war eine neue Heizanlage erforderlich. Der Verantwortliche ließ sich wegen der hohen Investitionskosten auf Wärmelieferung ein, obwohl eine Anbindung und Erweiterung der Heizzentrale des Hotels allein schon deshalb sinnvoll und auch technisch möglich war, weil sich der Spitzenverbrauch beider Betriebe zeitlich nicht überschneidet und ein Rohrgraben mit verlegten Rohren als unterirdische Verbindung zwischen dem Hotel und der Therme vorhanden war.

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Es wurden in der Therme in der vorhandenen Heizzentrale vom Wärmelieferer drei neue gasbetriebene Heizkessel eingebaut. Die Tatsache, dass beide Objekte einen zeitlich versetzten täglichen Spitzenbedarf hatten, führte wegen der unzureichenden oder vorsätzlich falschen Beratung nicht dazu, dass die Heizanlagen zusammen gekoppelt wurden. Auch der Einsatz einer alternativen Heizenergieerzeugung über BHKW's wurde trotz der hierfür idealen Verbrauchsstrukturen (zwei Drittel Warmwasser und ein Drittel Strom mit hohem Warmwasserbedarf auch in der Nacht und im Sommer) bezogen auf den gesamten Energieverbrauch nicht geprüft. Weil auch die Möglichkeiten der Solarnutzung trotz idealer Dachausrichtung des Hotels zum Süden nicht geprüft wurde, muss auch im Hochsommer, mit zwei bis drei der in beiden Objekten installierten sechs Heizkessel, das kontinuierlich Tag und Nacht benötigte Warmwasser erzeugt werden. Wegen des hohen Bedarfs an Warmwasser, sowohl im Sommer als auch im Winter - u. a. durch große warme Außenbecken - lagen hier ideale Verhältnisse für Solaranlagen oder BHKW's vor. Die betriebswirtschaftliche Situation derzeit: Über die erhöhten Preise der Wärmelieferung muss mindestens alle 5 Jahre die gesamte Heiztechnik neu bezahlt werden. Mitverantwortlich hierfür ist auch der erhöhte Anschlusswert, der mit 2000 kW statt der tatsächlich benötigten 1200 kW vereinbart wurde. Ob die stark überhöhten Wärmepreise dauerhaft am Markt zu erwirtschaften sind bleibt abzuwarten. Im konkreten Fall wollte der hier geschädigte Wärmekunde aus der begrenzten Sicht eines Kaufmanns noch den kommentierenden Sachverständigen um einen Teil des vereinbarten Honorars bringen. Dies konnte vor Gericht im Rahmen eines Vergleichs zu 90 % abgewehrt werden. Für den hier geschädigten Wärmekunden hatte dies den Nachteil, dass der Sachverständige die Arbeit beendete. Dadurch konnte die Rolle des zwischenzeitlich in Rente gegangenen Haustechnikers mit der Ausbildung Heizungsbaumeister nicht geklärt werden. Nach meiner Überzeugung wurde dieser

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

frühere Mitarbeiter des Geschädigten vom Wärmelieferanten korrumpiert.

2.7 Beispiel:

Stellvertretend für viele Projekte auf dem Gebiet der früheren DDR ist dort eine neue Variante der Wärmelieferung, in Kombination mit Zinssubventionen über KfW-Darlehen oder Aufwendungsdarlehen der jeweiligen Landesbanken entstanden.

Zur Erläuterung: Die zinsgünstigen Darlehen werden aus öffentlichen Geldern mit der politischen Zielsetzung gewährt, damit die aus ökologischen Überlegungen erforderlichen Sanierungsaufwendungen für die Mieter bezahlbar bleiben. Dies gilt auch bei Neubauprojekten, für die Aufwendungsdarlehen zu günstigen Zinsen gewährt werden, die je nach Programm alle drei Jahre angepasst werden können. In diesen Fällen werden üblicherweise auch die Miethöhen preisrechtlich durch die jeweilige Landesbank genehmigt.

Die Methoden sind in allen bisher festgestellten unterschiedlichen Varianten in einem Punkt identisch: Eine Mitfinanzierung der Kosten neuer Heizanlagen zugunsten des Vermieters durch öffentliche Gelder und durch die behördlich genehmigte Einrechnung in den Mietzins.

Im Anschluss daran erfolgt die Weiterreichung der gebauten Heizanlagen an einen, meistens zum Beteiligungsvermögen der Wohnbaugesellschaft oder des Vermieters gehörenden Wärmelieferer, der die Anlagen entweder mietet oder kauft. Der öffentliche Geldgeber merkt diese Operation in der Regel nicht, weil in den Förderanträgen die Heizanlage noch als eine des jeweiligen Hauses ausgewiesen wird. Die politisch gewollte und mit Zinssubventionen aus Steuergeldern unterstützte Reduzierung der Mieten wird durch die Abgabe der Heizanlagen an einen Wärmelieferer ins Gegenteil

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

verkehrt. Wenn die Bauprojekte, wie in mehreren Fällen festgestellt, zu einem Immobilienfond gehören, sind neben den Mietern auch noch die Fondanleger geschädigt. Dies insbesondere durch zunehmende Leerstände, deren Folgen die Fondanleger über geringere Mieteinnahmen zu tragen haben. Es ist nachvollziehbar, dass bei derartigen Konstruktionen die Gewinne aus der Wärmelieferung außerhalb des Fondvermögens anfallen.

Ein konkretes Beispiel aus Luckenwalde: Aus dem Fondvermögen wird eine neue zentrale Heizanlage bezahlt und durch noch nicht abschließend geklärte Abläufe in einem alten Gebäude aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg eingebaut. Die Heizanlage, bestehend aus drei Heizkesseln, Warmwasserboiler und Verteilungsleitungen wurde mit dem Bezug der Wohnungen in 1995/1996 in Betrieb genommen. Das alte Gebäude befindet sich im Eigentum des jetzigen Wärmelieferers, der durch den erfolgten Einbau der Heizanlagen nun ohne eigene finanzielle Leistungen auch Besitzer und Eigentümer der Heizanlagen wurde. Dies nur, weil der für das Fondvermögen Verantwortliche versäumt hatte, seine Investitionen im Grundbuch abzusichern. Ob dies durch Vorsatz oder durch Arbeitsfehler verursacht wurde, ist nur schwer feststellbar. Der Wärmelieferer hat in jedem Fall eine Schlüsselstellung im Rahmen der Heizenergieversorgung der ca. 11.000 qm Wohn- und Nutzfläche, die von dieser Heizanlage versorgt werden. Eine Stellung, die über hohe Preise auch ausgenutzt wird. Bezeichnend ist in diesem Fall, dass der Wärmelieferer an der gleichen Adresse sein Büro hat, wie die Fondverwaltung. Der Wärmelieferer erwirtschaftet dort nun mit den vom Immobilienfond bezahlten Heizanlagen erhebliche Überschüsse, während der Immobilienfond (faktisch auf der anderen Schreibtischseite) die Leerstandskosten und die dadurch bedingten Mietausfälle zu tragen hat. Juristisch ausgebildete Leser erkennen hier natürlich sofort, dass in diesem Fall noch strafrechtliche Ermittlungen (§§ 263/264 StGB) erforderlich sind. Wie diese auslaufen, war bei

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Redaktionsschluss noch nicht bekannt. Für die Mitarbeiter auf der Vermieterseite gilt neben dem eingegangenen strafrechtlichen Risiko, dass in beiden konkreten Fällen die finanzierende Landesbank und die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die gewährten Zinsvorteile zurückfordert, soweit die gewährten Mittel antragswidrig verwendet wurden. Letzteres ist jedoch nicht sehr wahrscheinlich, weil die KfW derartige Zahlungen durch die auszahlenden Banken prüfen lässt und sich mit Erklärungen auf einem einfachen Formblatt zufrieden gibt. Eine Prüfung der Subventionen findet nach den Einschätzungen des Autors aus vielen Prüfungen faktisch nicht statt. Und das sich eine Staatsanwaltschaft um eine strafrechtliche Verfolgung bemüht ist nach den Erfahrungen des Sachverständigen in Frankfurt am Main, Bochum, Stuttgart oder München denkbar, an anderen Standorten sind die zuständigen Behörden eher ein geringeres Risiko.

2.8 Beispiel:

Der Autor hatte für das Landgericht einen Fall zu begutachten, bei dem es um ca. 10.000 Plattenbauwohnungen in Görlitz, Leipzig, Halle, Cottbus, Brandenburg und Schwerin ging, die von einem Wärmelieferer mit Heizenergie versorgt wurden. Insgesamt gehörten zu dem Gesamtfall ca. 25 000 Wohnungen, von denen aber nur 10.000 Wohnungen im Eigentum von 8 Immobilienfonds standen, welcher gerichtlich gegen den Wärmelieferanten vorging. Der Wärmelieferant gehörte zu einer Firmengruppe im Einflussbereich von zwei Politikern, von denen einer dem Deutschen Bundestag und ein anderer dem Berliner Senat angehörte und neben der Arbeit als Politiker eine Reihe von Firmen gründeten, deren Aufgabe es war Plattenbauten zu kaufen, sanieren und wieder verkaufen oder im Bestand zu halten. Einige der gegründeten Firmen waren zum Zeitpunkt meiner Begutachtung bereits aufgelöst, nachdem das zuständige Gericht die Eröffnung von Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt hat. Weil in

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

dem Fall mit den 10.000 Plattenbauwohnungen ein Verkauf mit einem im Grundbuch abgesicherten Recht auf Wärmelieferung offensichtlich nicht möglich war, wurde eine Konstruktion gewählt, bei dem die angeblichen Heizeinrichtungen in Räumen standen, welche langfristig an den Wärmelieferant vermietet waren. Da in diesen Räumen auch die zentralen Leitungen endeten, konnte ohne Zugang zu diesen verschlossenen Räumen keine alternative Heizung aufgebaut werden. Die örtlichen Prüfungen zeigten dann, dass in 99% der Fälle der Wärmelieferant nur die vom regionalen Fernwärmeversorger zugekaufte Wärme, teils über neu eingebaute kleinere Hausanschlussstationen, an die Wohnungen weiterleitete. Dieser Zwischenhandel führte zu Preisauflagen (Differenz zwischen der eingekauften Fernwärme und dem berechneten Wärmelieferungspreis) von 95% bis 231% je nach Standort und Leerstandsquote. Nach dem Abschluss meiner Begutachtung einigten sich die Parteien außergerichtlich auf eine ersatzlose Aufhebung der Wärmelieferungsverträge. Der Wärmelieferant hatte in diesem Fall bereits zwei Mal den Firmennamen gewechselt. Die beiden Initiatoren aus dem politischen Umfeld sind nach Einschätzung eines Gerichts verhandlungsunfähig. Andere Beteiligte wurden bereits strafrechtlich verurteilt. Über den Umfang der weiteren noch anhängigen Verfahren und den steuerrechtlichen Konsequenzen für die Beteiligten gibt es keine Erkenntnisse, weil der Fall für den Gutachter mit der Begutachtung endete. Es ist aber anzunehmen, dass keiner der Beteiligten zukünftig in Armut das restliche Leben fristen muss.

2.9 Beispiel:

Dieser Fall ist beispielhaft für die Versuche, der im Besitz der Kommunen befindlichen Wohnungsbestände nach der Umwandlung von Wohnungseigentum mit schönen Prospekten an die Mieter zu veräußern. Den Mietern wird vorgerechnet, dass sie ohne Mehrbelastung die sanierten

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Wohnungen kaufen können. Was den Mietern und späteren Wohnungseigentümern nicht gesagt wurde, dass der Verkäufer sich das Recht auf Wärmelieferung aus dem sanierten Heizhaus vorbehalten hat. Als die ersten Wärmelieferungsabrechnungen vorlagen, setzte das große Aufwachen bei den früheren Mietern und jetzigen Eigentümern ein. Die üblichen Hinweise, dass die Heizkosten allgemein gestiegen seien und alles seine Ordnung habe folgten vom Wärmelieferanten. Die Eigentümer gaben nicht auf, prüften diskutierten und fanden einen außergewöhnlich guten Rechtsanwalt, der zuerst beim Landgericht ein erstes für die Eigentümer positives Urteil erreichte. Auch in der Berufungsinstanz vor dem OLG hatte die Kommune in Ihrer Rolle als Wärmelieferant keinen Erfolg. Es zeigte sich nach dem Abschluss meiner Begutachtung, dass die Chancen der kommunalen Wohnbaugesellschaft, die gewünschten Preise oberhalb der üblichen Fernwärmepreise festzusetzen, faktisch nicht vorhanden sind. Dass bei der örtlichen Prüfung festgestellt wurde, dass die für die Abrechnung genutzten Wärmemengenzähler seit Jahren nicht mehr geeicht waren, erschwerte eine noch zu findende Lösung zusätzlich. Hinzu kommt die Problematik, dass die für die Heizhaussanierung eingesetzten KfW-Gelder nicht ohne weiteres für den Aufbau von Wärmelieferungskonstruktionen eingesetzt werden durften. Ob dies noch strafrechtliche Folgen hatte ist dem Unterzeichner mangels Auftrag nicht bekannt.

2.10 Beispiel:

Dieses Beispiel aus Flonheim gilt stellvertretend für viele tausend ähnliche Fälle in Deutschland, wo so genannte Kapitalanleger oder besser Kapitalvernichter sich Wohnungen kaufen. Im konkreten Fall entwickelte sich die gewollte Kapitalanlage über zehn Jahre zu einer extremen Kapitalvernichtung, weil die Neueigentümer übersehen haben, dass sie die Dienstleistungen eines Wärmelieferanten, ausweislich der Teilungserklärung

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

mitgekauft haben. Die vertraglichen Konditionen der Wärmelieferung hingegen waren den Käufern nicht bekannt und sind auch weiterhin strittig. Hilfreich für die Eigentümer könnte noch sein, dass der frühere Wärmelieferant es versäumt hat, Wärmemengenzähler einzubauen. Tatsächlich glaubte er, dass er nur den Energiegehalt des gelieferten Erdgases den Eigentümern der Wohnungen als Wärme berechnen dürfe und er ansonsten nur eine Heizung verliehen habe. Voraussichtlich wird dies nicht funktionieren, weil unter diesen Voraussetzungen im Verlauf der vereinbarten zehn Jahre sich eine Kapitalverzinsung von 900% errechnen ließ und dann der strafrechtliche Tatbestand des Preiswuchers greifen könnte. Obwohl die Heizanlage des Wärmelieferanten aus 1997 zwischenzeitlich abgeschaltet und eine neue Anlage der Eigentümer installiert wurde, laufen die gerichtlichen Auseinandersetzungen in 2009 noch. Durch einen sehr effizienten Verwalter konnte die Kapitalvernichtung in den letzten zwei Jahren gestoppt werden. Die Liegenschaft ist in der Regel voll vermietet und erwirtschaftet für die Eigentümer, auch durch den Verzicht auf die Wärmelieferung Überschüsse.

2.11 Beispiel

Eine sehr fragwürdige Methode des Wärmehandels hatte sich schon sehr früh in Berlin bei der früheren BEWAG AG entwickelt. Diese Gesellschaft, die sich heute im Eigentum des Vattenfall - Konzerns befindet, liefert schon seit Jahrzehnten Fernwärme. Hier schalteten sich bei der früheren BEWAG AG zunehmend Wärmezwichenhändler ein, die im Keller des einzelnen Hauses, die schon seit Jahren gelieferte Fernwärme zu einem vertraglich bestimmten Termin übernehmen und zu einem höheren Preis an das Haus weiter lieferten. Ein klassischer Zwischenhandel, der weder die Wärmeproduktion, noch irgendeine Handlung mit der schon immer gelieferten Wärme beinhaltete. In einem Telefonat mit einem verantwortlichen

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Mitarbeiter des Vattenfall - Konzerns glaubte ich verstanden zu haben, dass derartige Verträge der früheren BEWAG AG mit einer spürbaren Abneigung betrachtet werden, man habe aber auch diese mit der BEWAG AG übernommenen Verträge einzuhalten.

Warum macht ein Hausbesitzer so etwas?

In einem konkreten Fall benötigte der Hausbesitzer Liquidität also Geld, welches die finanzierenden Banken nicht mehr geben wollten. Insgesamt wurden vom Wärmehändler an den Hausbesitzer für das Recht auf Wärmezwischenhandel für 15 Jahre 2,55 Millionen DM ausgezahlt. Die Mieter in den Wohnungen kennen die Hintergründe für die erhöhten Heizkosten nicht. Als sicher gilt jedoch, dass die dadurch erhöhten Heizkosten nicht auf die Mieter umgelegt werden können, wenn dies vor Gericht transparent dargelegt wird. Der Wärmezwischenhandel ist also eine reine Kalkulationsaufgabe, bei dem wirtschaftliche Vorteile des Vermieters durch Zufluss von frischem Kapital, danach in der Heizkostenabrechnung durch erhöhte Heizkosten zu Lasten der Mieter verrechnet werden.

2.12 Beispiel

In Kaiserslautern wurde die Wohnungsverwaltung einer ca. 11.000 qm umfassenden Liegenschaft eingebunden. Der Vertreter der Verwaltung erklärte den Eigentümern in 2004, dass die „Heizungsanlage wegen defekter Brennerdüsen nur noch eingeschränkt läuft und in der nächsten Zeit abgeschaltet hätte werden müssen“. Gleichzeitig informierte der Verwalter, dass er bereits eine Firma beauftragt habe, die seit Mitte November die Heizanlage bei laufendem Betrieb umtausche. Dass der Schornsteinfegermeister die im Betrieb befindliche Heizanlage in den letzten 5 Jahren zuletzt am 16.11.2004 ohne Beanstandungen abgenommen und zum Weiterbetrieb zugelassen hatte, das erwähnt der

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Hausverwalter genauso wenig, wie die Tatsache, dass es für diese alte und uneingeschränkt funktionierende Heizanlage in Wuppertal noch ein gut gefülltes Ersatzteillager gab. Aus diesem Lager waren auch noch Nachrüstsätze erhältlich, um eine Modernisierung der Kesselanlagen auf neuestem ökologischem Standard zu realisieren. Damit konnten die Abgasverluste der Anlagen auf unter 10% gesenkt werden. Die so getäuschten Eigentümer stimmten dem bereits laufenden Umbau der Heizanlagen nachträglich, mit 100% der abgegebenen Stimmen, unter bestimmten, später nicht beachteten Bedingungen zu. Die Energiekosten je MWh entwickelten sich von 105,5% in 2004 mit eigener Heizung auf 310,14% in 2007 durch die Wärmelieferung. Nur 62%-Punkte entfielen davon auf die Gaspreissteigerung in dieser Region und in diesem Zeitraum.

Beachtlich ist auch die Rolle des aus 5 Personen bestehenden Beirates der WEG mit dessen Vorsitzenden. Statt die Interessen der sie als Aufsichtsorgan wählenden Eigentümer zu vertreten, unterstützen sie die Verwaltung und sorgen in der letzten Eigentümerversammlung im September 2008 durch wahrheitswidrige Verniedlichung der Vorgänge, die zur Realisierung der Wärmelieferung geführt haben, für eine friedvolle Stimmung. Auch eine Verlängerung des Verwaltervertrages wird nicht verhindert. Dies obwohl allen Beiräten mein Gutachten vorlag, mit dem ein Schaden zu Lasten der WEG von deutlich über 500.000,00 € nachgewiesen und der WEG empfohlen wurde, strafrechtliche Schritte gegen die Verantwortlichen einzuleiten. Für die Beiräte kann dieses Verhalten jedoch noch kostspielig werden, weil aus unserer Sicht der Straftatbestand der Untreue (§ 266 StGB) durch ihr Verhalten in der Eigentümerversammlung erfüllt worden ist.

Ob der Vorwurf des gemeinschaftlichen Betruges (§ 263 StGB) zu Lasten der Eigentümer u. a. gegen die Beiräte erhoben werden kann, muss ggf. von der ermittelnden Staatsanwaltschaft geprüft werden.

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Ein Beirat, der so wie in diesem Beispiel handelt, sollte allein schon wegen der möglichen zivilrechtlichen Haftung Schlafstörungen haben, sofern er überhaupt das strafrechtliche Potenzial seiner Handlungen erkannt hat.

3. Wärmelieferung und HeizkV (Heizkostenverordnung)

Viele der Beispiele zeigen, dass für die Wärmelieferer ein vertraglich vereinbarter hoher Leistungspreis = Grundkostenanteil, in Verbindung mit einer im Grundbuch abgesicherten ausschließlichen Lieferungsberechtigung - über zehn Jahre oder länger - die entscheidenden Faktoren sind, um mit einem Eigenkapital von Null, eine Bankfinanzierung für die Investitionen in eine Heizanlage zu erreichen.

Wenn der nach dem Wärmelieferungsvertrag vereinbarte Leistungspreis = Grundpreis, der auch ohne Heizenergieabnahme von den Mietern gezahlt werden muss, im Bereich von 70% der gesamten Wärmelieferungskosten liegt, sind regelmäßig alle Sachkosten für die Installation der Heizanlage, inklusiv der Energiekosten abgedeckt. Hinzu kommen die Verbrauchskosten = Arbeitspreise, die häufig mit hohen Aufschlägen auf die Energieeinsatzkosten kalkuliert werden.

Die Leistungspreise = Grundkosten sind immer fällig. Die durch die Wärmelieferung anfallenden hohen Heizkosten führen in einigen Fällen, nach den ersten Abrechnungen dazu, dass die Mieter versuchen zu sparen und sich im Winter abends eingehüllt in einer dicken Woldecke vor dem Fernseher setzen. Auch in den Nebenräumen, wie Küche und Schlafzimmer wird natürlich nicht mehr geheizt. Die nächste Heizkostenabrechnung, die dennoch höher ausfällt, als die vorherige, führt zu noch drastischeren Einsparungen des einzelnen Mieters. Dies ohne die Kosten tatsächlich absenken zu können. Ursächlich hierfür ist der hohe

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Leistungspreis = Grundkostenanteil von z.B. 70%. Die Einsparungen wirken sich nur noch auf die variablen Kostenanteile für die gelieferte Wärme von z. B. 30% der Gesamtkosten aus.

Wenn der Abrechnungsverantwortliche dann bei den hohen Leistungspreisen = Grundkosten im Rahmen der Wärmelieferung, bei der Abrechnung nach der HeizkV die Grundkosten mit nur 30 % und die Verbrauchskosten mit 70% abrechnet, gehen die Einsparungen einiger Mieter zu Lasten aller Mieter, weil durch den hohen Grundkostenanteil der Wärmelieferung, ein insgesamt sinkender Verbrauch zu einem überproportionalen Ansteigen der fixen Kosten der beheizten Flächen führen. D.h. Einsparungen und hohe Leerstände führen dann dazu, dass der Grundkostenanteil sich von 70% in Richtung 100% bewegt. Ein Wert der dann vertragsgemäß erreicht wird, wenn der Verbrauch 0,00 MWh beträgt. Spätestens dann kann es für den Hausbesitzer wirtschaftlich sinnvoll sein, die Immobilie, z.B. durch Abriss aufzugeben. In Gegenden mit hohem Wohnungsüberschuss, ist dies durchaus eine realistische Variante.

Vergleichbar wirkt sich also auch der Leerstand innerhalb einer Liegenschaft aus. Der Wärmelieferungsvertrag führt z.B. zu 70 % Grundkosten von den Gesamtkosten, während der Vermieter nach der HeizkV nur 30% der Gesamtkosten als Grundkosten trägt. Leere Wohnungen werden überwiegend durch Wärmewanderung aus den Nachbarwohnungen mitbeheizt und haben auch deshalb im Regelfall nur einen geringen Verbrauch. Der Vermieter, der bei Leerstand nur die Grundkosten mit 30 % der Heizkosten nach der HeizkV trägt, hat sich damit abrechnungstechnisch Vorteile verschafft, die aber rechtlich angreifbar sind. Die Differenz von 40% + x zwischen den tatsächlichen Fixkosten = Grundkosten lt. Wärmelieferungsvertrag und den verrechneten Grundkosten nach der HeizkV tragen bei dieser

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Abrechnungsweise die verbleibenden Mieter über stark steigende Wärmekosten je Flächeneinheit.

Im Ergebnis heißt dies, dass die Abrechnung der Heizkosten bei Wärmelieferung mindestens sicher stellen muss, dass der Leistungspreis = Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag auch bei Leerstand verrechnet werden muss. Dies ist aus sachverständiger Sicht ein in der Rechtsprechung noch nicht hinreichend behandeltes Gebot der §§ 315 ff BGB.

Am 20.07.2005 ist jedoch vom AG - Annaberg unter dem Aktenzeichen 4 C 0604/04 ein Endurteil ergangen, nachdem bei Leistungspreisen = Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag > 50%, zumindest diese Grundkosten auch nach der HeizkV auf die Mieter umgelegt werden müssen. Eine Möglichkeit der Überschreitung dieser Grundkostenhöhe hat das Amtsgericht Annaberg nicht für machbar eingestuft. Dies kann aber von einem höheren Gericht durchaus anders und weitgehender gewertet werden.

Die wirtschaftlichen Folgen gelten auch dann, wenn die finanziellen Folgen belastender Rechtsentscheidungen zu existenziellen Problemen beim Vermieter führen. Er selbst hat die Wärmelieferung zu verantworten. Für den Vermieter beinhaltet Wärmelieferung also ein extrem hohes Risiko dann, wenn die Immobilie in einer Region ohne Wohnungsmangel liegt. Die hohen Heizkosten durch Wärmelieferung führen zwingend zu häufigem Mieterwechsel und Leerständen.

So kann der hier kommentierende Sachverständige sich an Insolvenzen der Vermieter erinnern, die unmittelbar nach Gutachtenerstellung und ersten Hinweisen des Gerichts in Borna, Johannegeorgenstadt und Oberwiesenthal folgten. Dies sicherlich nicht nur wegen der fehlenden Umlagefähigkeit der Kosten der Wärmelieferung, die bei



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

schwacher Finanzierungsgrundlage hier nur den
Schlusspunkt lieferte.

4. Wärmelieferung und Strafrecht

Die Verträge bei stark benachteiligenden Wärmelieferungsmodellen kommen in der Regel durch den über diverse Korruptionsmethoden der Immobilienverantwortlichen (Wohnungsverwalter, Centermanager, leitender Angestellter) aber auch durch Bauträger zustande, die sich legale oder illegale Vorteile verschaffen. Wohnungsverwalter kennen das Problem, dass jede Woche mindestens einmal ein moralisch fragwürdiges Angebot eines Wärmelieferanten eingeht, bei dem wirtschaftliche Nachteile für die Immobilieneigentümer mit Vorteilen für den Immobilienverantwortlichen, Wohnungsverwalter und dem Wärmelieferant im Einklang stehen. Es gibt aber auch Wohnungsverwalter, die von den Eigentümern gewählte Beiräte wie Marionetten führen. Einen solchen Fall erlebe ich derzeit in Kaiserslautern. Dort schwiegen die Beiräte trotz Kenntnis der Feststellungen des Sachverständigen zum Thema Wärmelieferung, mit einem vom Verwalter mit verursachten Gesamtschaden von deutlich über 500.000,00 €. Die Beiräte ließen in der Eigentümerversammlung sogar zu, dass der Verwaltervertrag verlängert wird. Es ist in einem solchen oder vergleichbaren Fall noch zu klären, ob die Beiräte den Straftatbestand der Untreue § 266 StGB erfüllen, was als sehr wahrscheinlich eingestuft wird. Denkbar sind in dem konkreten im 12. Beispiel erläuterten Fall, dass gegen die Beiräte auch wegen gemeinschaftlichem Betrug zu Lasten der Eigentümer ermittelt wird. Dies kann für die Geschädigten interessant sein, weil die Beiräte als Haftende eher greifbar sind, als irgendein, möglicherweise ins handelsrechtliche Nirwana verschwundener Wärmelieferant.

Im Wärmelieferungsmilieu sind jedoch auch wegen der hohen Gewinne von ca. 30% + x, rechtlich hochqualifizierte

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Experten tätig, die darauf achten, dass alle Täuschungs- und eventuelle Korruptionshandlungen im Vorfeld, vor dem Vertragsabschluss stattfinden und der Vertrag selbstverständlich sicherstellt, dass er rechtssicher ist und es im jeweiligen Einzelfall keine außervertraglichen Absprachen und Zusicherungen gegeben hat. Ein dann noch bestehendes Restrisiko wird unmittelbar nach dem Vertragsabschluss neutralisiert, in dem der abgeschlossene Wärmelieferungsvertrag an einen Dritten verkauft oder durch andere zulässige Verfahren handelsrechtlich auf eine andere Unternehmensstruktur übertragen wird. Der zweite Wärmelieferant versucht mit diversen Worthülsen im Schriftverkehr mit den durch die Wärmelieferung geschädigten Eigentümern oder Mietern Zeit bis zum Eintritt der zivilrechtlichen Verjährung zu gewinnen und argumentiert formal zutreffend, dass er im guten Glauben an eine korrekte Vorgehensweise gekauft habe und rechtlich unangreifbar auf Vertragserfüllung durch die geschädigten Eigentümer bestehe. Der erste Wärmelieferant ist zivilrechtlich nicht angreifbar, hat sich häufig durch diverse Schachzüge ins handelsrechtliche Nirwana verabschiedet und ist zivilrechtlich nur noch schwer zu greifen. Bereits Geschädigte wären also gut beraten, nach strafrechtlich relevanten Handlungen im Vorfeld der Wärmelieferung zu suchen und diese beweissicher zu dokumentieren. Bei einer strafrechtlichen Verurteilung der Täter sind Verjährungsfragen wegen der Frist von 30 Jahren nicht mehr relevant. Ob dann noch Geld für Schadenersatz bei den verurteilten Tätern vorhanden ist, das ist in einem solchen Fall die wichtigste Frage.

Der häufig bei Prüfungen festzustellende Einfallsreichtum im Wärmelieferungsmilieu ist schon erheblich. Es geht hinsichtlich der Beutesummen nahezu immer um eine siebenstellige Summe je Einzelfall.

Es wird aber auch hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zahlreiche Stadtwerke gibt, die durch ihre Kalkulation

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

keine überzogenen Preise haben und vor allem sich im Rahmen ihrer Wärmelieferungsmodelle nicht an speziellen Vertriebsmethoden beteiligen, deren Zielrichtung korrupte Hausverwalter und insolvente Bauträger sind. Das zuvor beschriebene 11. Beispiel ist nach der Erfahrung des Sachverständigen auf den Großraum Berlin beschränkt.

5. Wärmelieferung und Mietrecht

Obwohl sich die Wärmelieferung im Regelfall auf die Kostenhöhe für Heizenergie auswirkt, muss dies nicht unbedingt zu erhöhten Kosten für die Mieter führen. Wer sich in einem Haus einmietet, in dem die Heizeinrichtung dem Wärmelieferer gehört, hat sich faktisch in einem Haus ohne eigene Heizung eingemietet, weil er diese von einem Dritten, über die Bezahlung erhöhter Heizkosten anteilig mietet. Wenn dem so ist, müsste es selbstverständlich sein, dass in einem solchen Haus der Mietzins um den Kostennachteil der Wärmelieferung sinkt. Sofern von der Kommune ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB) herausgegeben wurde, ist ein Abschlag vom Mietzins bei Wohnungen mit Wärmelieferung im Vergleich zu gleichwertigen Häusern mit einer eigenen Heizung in Höhe von 0,50 bis 0,80 Euro je m²/Wohnfläche und Monat absolut zwingend. Hierzu gibt es jedoch noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung. Dies gilt auch dann wenn die örtlichen Stadtwerke Lieferant der Wärme und Eigentümer der Heizanlage sind. Der BGH hat bisher lediglich entschieden, dass die höheren Kosten der Wärmelieferung nur dann umgelegt werden können, wenn dies im Mietvertrag explizit vereinbart wird. Davon völlig unabhängig ist die Höhe des Mietzinses zumindest im Bereich der Wohnungen zu bewerten. Der Nachteil der Wärmelieferung muss natürlich über einen geringeren Mietzins ausgeglichen werden.

Ein Sonderfall ist das vorstehende 11. Beispiel. Dass die dem Eigentümer ausgezahlten 2,55 Millionen DM den

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Mietern, über die Jahre verteilt gutgeschrieben werden muss, sollte selbstverständlich sein, wenn es bekannt ist. Der Betrag wurde aber vom Eigentümer vereinnahmt.

6. Wärmelieferung und Baufinanzierung

Sofern ein Eigentümer sich auf einen ungünstigen Wärmelieferungsvertrag eingelassen hat und die Vermietung wegen der dadurch stark verteuerten Heizkosten nur noch schwer möglich ist, kann dies auch zur Kündigung der Baufinanzierung führen. Entscheidend ist natürlich, wie die sonstige Vermögenslage des Immobilieneigentümers aussieht und ob er der Bank weitere Sicherheiten anbieten kann, um das Risiko des Baufinanzierers, aus einer notleidenden Immobilie zu mildern. Wärmelieferung als Finanzierungsrisiko ist bei den Banken noch nicht flächendeckend angekommen. Es gibt aber schon neun Immobilienfonds in München, deren Pleite in 2007 sicher gewesen wäre, wenn der Wärmelieferant sich vor dem Landgericht Leipzig durchgesetzt hätte. Auf das Beispiel 2.8 wird verwiesen. Insolvenzen von Wohnbaugesellschaften habe ich im Zusammenhang mit den nach meiner Begutachtung nicht, oder nicht im vollen Umfang umlegungsfähigen Wärmelieferungskosten mehrfach erlebt. Ich verweise hierzu auf das obige Beispiel 2.4.

Ein Immobilieneigentümer sollte immer abwägen, ob die Finanzierung der Heizanlage durch eine Bank oder durch den Wärmelieferanten preiswerter ist. Dass Zusagen und Versprechungen eines Wärmelieferers immer auch schriftlich vereinbart werden sollten, ist eigentlich selbstverständlich, wird aber meistens vergessen.

Wenn der Wärmelieferant im Einflussbereich des Immobilieneigentümers steht, ist diese Betrachtung natürlich nicht sinnvoll. Die Erträge aus den überhöhten Kosten der Wärmelieferung kommen bei dieser Konstellation dem



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für **Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude**
auch für **Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen**

Immobilieeigentümer zugute. Modelle die sehr häufig praktiziert werden.

7. Wärmelieferung und Immobilienbewertung

Wenn einer meiner Kollegen aus dem Bereich der Bewertung von Immobilien übersieht, dass sich die Heizanlage des Bewertungsobjekts im Eigentum eines Wärmelieferanten befindet, kann es für den Gutachter sehr problematisch werden. Ein rechtsgültiger, aber wirtschaftlich ungünstiger Wärmelieferungsvertrag kann in einer mit Wohnungen übertensorgten Region dazu führen, dass sich der Wert des Bewertungsobjekts in Richtung 0,00 € bewegt. Entscheidend für den Wertverlust durch Wärmelieferung sind die Konditionen des Wärmelieferungsvertrages und die Restlaufzeit des Vertrages.

Wenn im Grundbuch das ausschließliche Lieferrecht des Wärmelieferanten eingetragen ist, gibt es sicherlich keine Probleme. Ich kann mir keinen Bewertungsgutachter vorstellen, der es versäumt, das Grundbuch in die Bewertung einzubeziehen. Ob der Gutachter dann die Problematik erkennt, den Wärmelieferungsvertrag und die letzten Energieabrechnungen in die Bewertung einbezieht, das steht auf einem anderen Blatt.

Schwierig wird es für den Bewertungsgutachter, wenn im Grundbuch nichts zu erkennen ist, weil der Wärmelieferant nur die Heizanlage mit dem dazugehörigen Raum, z.B. durch einen Mietvertrag im Besitz hat.

Eine weitere Variante ist, dass die WEG durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgelegt hat, dass ein Wärmelieferant das Recht hat die Heizenergie zu liefern. Der Hausverwalter hat dann einen Vertrag abgeschlossen, den der Bewertungsgutachter im Bewertungsobjekt nicht erkennen kann. Hierzu gehört auch die in Berlin weit verbreitete Variante, dass der Wärmelieferant nur die vom regionalen Versorger bezogene Fernwärme weiterleitet. Im Raum mit der Hausanschlussstation ist dies allenfalls an einer Rohrmarkierung mit einem farbigen Isolierbandstreifen

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

zu erkennen, mit der die Leistungsgrenze zwischen dem Fernwärmeunternehmen und dem Wärmelieferanten gekennzeichnet wird. Es kann auch sein, dass diese Leistungsgrenze nur im Wärmelieferungsvertrag beschrieben wird. Was dann? Der Bewertungsgutachter kann dies nicht ohne weiteres feststellen, ist aber dennoch dafür verantwortlich, dass er die Immobilie falsch bewertet hat.

Und Fakt ist, dass eine Wohnung mit einem wirtschaftlich ungünstigen Wärmelieferungsvertrag, die Bewertung deutliche Abschläge für die fehlende eigene Heizung und den Wärmelieferungsvertrag vorsehen muss. Diese sollten nach dem Ertragswert berechnet, einem dauerhaften Mietzinsabschlag von 1,00 bis 1,30 € je qm und Monat entsprechen. Dies über die Dauer des Wärmelieferungsvertrages hinaus, weil danach der Eigentümer noch in eine eigene Heizanlage investieren muss.

Hier schlummert noch ein gewaltiges Haftungspotenzial für die Bewertungsgutachter, die dieses Problem nach meiner bisherigen Recherche aber noch nicht erkannt haben. Es muss aber auch nicht sein, dass es zu Haftungsfällen kommt. Dieses Problem ist auch bei den finanzierenden Banken noch nicht angekommen.

8. Wärmelieferung und Immobilienkauf

Ein besonderes Problem kann durch die geltende Rechtslage dann entstehen, wenn ein Immobilienbesitzer seine Liegenschaft verkauft und z.B. wenige Tage oder Monate zuvor einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen hat, der im Kaufvertrag nicht erwähnt wird. Hier sind die Notare gefordert, sich Kaufvertragsformulierungen zu überlegen, die dieses Risiko für den Käufer ausschließen. Das Beispiel 2.8 oben ist ein solcher Fall, der aber aus anderen Gründen, vor einer Entscheidung durch das Landgericht Leipzig, nach meiner Begutachtung, mit einem außergerichtlichen



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für **Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude**
auch für **Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen**

Vergleich der Parteien unter Aufhebung von ca. 150
Wärmelieferungsverträgen beigelegt werden konnte.

Und wie bedeutend dieses Risiko ist, zeigt folgendes
theoretisches Beispiel:

Immobilienbesitzer verkauft seine Immobilie, z.B. 1.500 qm
Wohn- und Nutzfläche mit den üblichen
Vertragsformulierungen, wie sie steht und liegt mit
Übernahme aller laufenden Verträge für 1,5 Millionen €.

Wenige Tage, vielleicht auch Monate zuvor hat der Verkäufer
mit einem Wärmelieferanten einen Wärmelieferungsvertrag
für 15 Jahre abgeschlossen, der die verkaufte Immobilie
wirtschaftlich belastet. Das Grundbuch gibt keinen Hinweis,
weil der Verkäufer dem Lieferanten nur die Heizzentrale für
den in der Branche üblichen symbolischen Preis von einem €
monatlich vermietet hat. Realistischer Gegenwert des
Wärmelieferungsvertrages je nach den vereinbarten
Konditionen, vielleicht 300.000,00 €. Der neue Eigentümer
erfährt dies erst, wenn er die Immobilie übernimmt,
manchmal auch erst Monate später, wenn er bemerkt, dass
er keine Rechnungen des Gas- oder Fernwärmeversorgers
bekommt. Wenn er dann im Kopf realisiert hat, dass er statt
1,5 Millionen € faktisch 1,8 Millionen für die Immobilie gezahlt
hat, sind die Gerichte gefragt. Verdeckter Mangel?
Sittenwidrig? Sicherlich nicht, wenn an einer nicht sofort
auffälligen Stelle an der Heizanlage das Firmenschild des
Wärmelieferanten klebt. Aber auch ohne Schild, lassen sich
derartige Risiken für den Verkäufer der Immobilie vertraglich
ausschließen. Wenn dann noch der Immobilienverkäufer der
wirtschaftliche Nutznießer des Wärmelieferungsvertrages ist,
wirkt sich dies wie eine Rente für den Verkäufer neben dem
vereinbarten Kaufpreis aus. Die Rente kann durch geschickt
strukturierte Laufzeiten der Mietverträge, in Verbindung mit
Vertragsablauf nach Kündigung in der Heizperiode im
Dezember oder Januar durchaus in Richtung lebenslange

Hauptbüro: D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3, Telefon: 06554-93200, Telefax: 06554-93203
Zweigstellen: D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23, Telefon: 02841-929570, Telefax: 02841-929571
D-08543 Helmsgrün, Dorfstraße 8, Telefon: 037439 - 44309

Bundesweit tätiges Schiedsgericht §§1025 ff ZPO in Immobilienangelegenheiten

<http://www.Schiedsurteil.de>



Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

Rente verlängert werden. Ein wichtiges unterstützendes Kriterium bei der Verhinderung der Kündigung des Wärmelieferungsvertrages ist auch ein hoher vereinbarter Rückkaufwert für die Heizanlage bei Vertragsablauf. Das Beispiel in 2.12 ist so ein Fall, wo die WEG nach 15 Jahren wegen einer komplizierten Formel im Vertrag ca. 40% der Investitionskosten zuzüglich Verzinsung zahlen muss. Wenn die geschädigte WEG nicht zahlt, verlängert sich der Vertrag um weitere 5 Jahre und das Spiel Zahlung oder weitere Verlängerung beginnt erneut. Dies bei einem Vertragsablauf in der Heizperiode am 31. Januar und einer dem Wärmelieferanten vertraglich eingeräumten Zeit für die Demontage der alten Heizanlage. Die Vertragsverlängerung über die 15 Jahre hinaus ist bei solchen Konstellationen sicher. Wer kann schon 14 Tage Demontage- und 3 Tage Montagezeit für eine neue Heizanlage im Winter überbrücken?

Wenn Sie nun glauben, dass funktioniert nicht.

Die Beispiele in 2.8 und 2.9 waren genauso aufgebaut. Die Käufer wussten beim Kauf der Immobilien nicht, dass verdeckte Wärmelieferungsverträge mitgekauft wurden.

Mit freundlichem Gruß

Adolf Krohn