

Immobilien und mehr ...



Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Ausgabe: Winter 2007 / 08

4 200 000 000 000 Euro

4,2 Billionen Euro – über so viel reines Geldvermögen verfügen die deutschen Haushalte. Laut Bundesverband der Deutschen Banken hat sich das Geldvermögen aus Bargeld, Sparguthaben, Wertpapieren und Lebensversicherungen in den letzten 25 Jahren von rund 760 Mrd. Euro auf diese Summe erhöht. Damit steht heute den Haushalten rein rechnerisch das fünffache Vermögen gegenüber damals zur Verfügung. Beachtet werden muss aber auch der Kaufkraftschwund.

Mieterhöhung trotz verspäteter Mitteilung

Modernisierungsmaßnahmen sind nach dem Gesetz dem Mieter drei Monate vorher anzukündigen. Der Bundesgerichtshof hat nun darauf hingewiesen, dass ein Versäumen dieser Frist nicht die anschließende Mieterhöhung wegen Modernisierung verhindert. Wurde die Modernisierung nicht fristgerecht oder überhaupt nicht angekündigt, führt dieses lediglich dazu, dass der Beginn der Mieterhöhung sich verschiebt, so die Richter. (Az. VIII ZR 6/07, 19.9.2007)

*WIR WÜNSCHEN IHNEN
EINE SCHÖNE VORWEIHN-
NACHTSZEIT, FRÖHLICHE
FESTTAGE SOWIE EINEN
GUTEN RUTSCH
IN EIN GLÜCKLICHES
NEUES JAHR 2008.*



Höhere Mieten, Zinsen und Immobilienpreise?



Foto: dieter haug | pixelio

Arbeits-, Hypotheken- und Immobilienmarkt hängen eng zusammen. Die Mieten werden von weiteren regionalen Bedingungen beeinflusst, beispielsweise, wie in Leipzig, von der Attraktivität einer Stadt für Studenten oder der Entstehung von Arbeitsplätzen.

Die künftige Entwicklung der Zinsen ist neben der Leitzinspolitik der Zentralbanken auch davon abhängig, wie lange die Hypothekenkrise in den USA andauert. Mittelfristig sollte man mit Steigerungen rechnen, insbesondere bei längerfristigen Finanzierungen. Anhebungen der Leitzinssätze durch die Deutsche Bundesbank wie im Juli 2007 führen grundsätzlich zu einem Anstieg der Mieten, da die Finanzierungskosten für Vermieter steigen. Dieser Effekt tritt zeitverzögert ein, da bestehende Mietverhältnisse erst nach und nach angepasst werden. Auswirkungen hat auch der Arbeitsmarkt: Mit einer Verringerung der Arbeitslosenquote steigt die Nachfrage nach Wohnungen mit höherem Standard. Auch Bauen wird teurer: Im dritten Quartal 2007 war der Baupreisindex um 7 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, unter anderem wegen der Preissteigerungen bei Baumaterial.

Immobilienmärkte weiter im Aufschwung

Der Aufschwung in Deutschland wirkt sich auch auf die Immobilienmärkte aus. In Ost und West ist auf fast allen Teilmärkten eine zunehmende Belebung und ein stabiles Preisniveau festzustellen. Die jährliche Immobilienmarktanalyse IMA des Hamburger Gewos-Instituts prognostiziert für 2007 ein Transaktionsvolumen der Wohn- und Gewerbeimmobilien von 155,7 Milliarden Euro in Gesamtdeutschland. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich somit ein Umsatzplus von 3,3 %. Damit scheint der Immobilienmarkt die schwachen Ergebnisse aus den Jahren 2003 und 2004 bewältigt und zugleich das Hoch des Jahres 1998 leicht überholt zu haben. Für das Jahr 2008 erwartet Gewos eine weitere positive Entwicklung mit einer Verfestigung der Ergebnisse bei rund 158,6 Milliarden Euro.

Baupreise ziehen deutlich an

Der Preis für neue Wohngebäude stieg nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes im August 2007 gegenüber dem Vorjahresmonat um 7,0 %. Im Mai lag die Rate noch bei 7,8 % und war die höchste Jahresteuersatzrate seit Februar 1992. Allein von Mai bis August 2007 erhöhte sich der Index um 0,5 %. Gründe sind neben der Umsatzsteuer auch höhere Material- und Energiepreise. Für Rohbau- und Ausbauarbeiten stiegen die Preise von August 2006 bis August 2007 um 6,9 %. Am stärksten stieg der Preis für Verglasungsarbeiten mit 14,2 %, gefolgt von Stahlbauarbeiten mit plus 12,0 % und Klempnerarbeiten mit plus 10,8 %. Auch bei den Nichtwohngebäuden erhöhten sich die Preise: Für Bürogebäude ergab sich eine Steigerung von 7,0 % und für gewerbliche Betriebsgebäude von 7,2 %. Mit 5,9 % stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen vergleichsweise gering.

Starker Anstieg des Baupreisindex

Steigerung im August 07 zum Vorjahresmonat inkl. MwSt.

Bauleistung	7,0%
Roh- und Ausbauarbeiten	6,9%
Verglasungsarbeiten	14,2%
Stahlbauarbeiten	12,0%
Klempnerarbeiten	10,8%
Instandhaltung	5,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt



In der kalten Jahreszeit beliebt und umstritten: Kaminöfen

Heizen mit Holz liegt im Trend. Der nachwachsende Rohstoff gilt als klimafreundlich und billig – vorausgesetzt, er wird richtig angewendet. Regelmäßig zum Beginn der kalten Jahreszeit klagen Nachbarn über Geruchsbelästigung, und häufig werden bei Holzöfen und Kaminen hohe Feinstaubwerte

gemessen. Laut Umweltbundesamt ist es wichtig, dass beim Anheizen möglichst schnell hohe Temperaturen erreicht werden. Dazu sollte man trockenes gespaltenes Holz und Holzanzünder verwenden und die



Foto: epr | Storch

Kaminholz muss lange genug trocken gelagert werden: Bei Pappel und Fichte reicht ein Jahr, andere Holzarten brauchen zwei bis drei Jahre.

Zuluftklappe öffnen. Die geplante Novelle der Emissionsschutz-Verordnung wird auch für Kleinf Feuerungsanlagen Schadstoffgrenzen festlegen. Dann werden Kamin- und Kachelöfen erst nach einer entsprechenden Prüfung auf den Markt kommen.

Geförderter Dachausbau

Dachböden bieten oft viel Platz und wecken Wünsche. Ein zusätzlicher Wohn- oder Hobbyraum, Platz für Fitnessgeräte – viele Möglichkeiten bieten sich an. Der erste Schritt ist jedoch der Dachausbau. Dieser wird von vielen Gemeinden sogar finanziell gefördert, da so ohne teure Investitionen in die Infrastruktur weiterer Wohnraum geschaffen wird. Die Fördermöglichkeiten sollte man vor Arbeitsbeginn bei der Gemeinde erfragen. In einigen Bundesländern ist für den Ausbau einzelner Dachräume keine Genehmigung erforderlich, für äußerliche Änderungen wie Dachgauben oder für die Einrichtung ganzer Dachgeschosswohnungen ist dagegen in der Regel eine Baugenehmigung notwendig. Die Landesbauordnungen schreiben oft eine Treppe in Mindestbreite vor. Zumeist ist auch ein zweiter Rettungsweg nötig, dazu reicht es aber oft aus, dass ein Giebel fenster mit Leitern zu erreichen ist.

Erbschaftssteuerreform: der aktuelle Stand

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Az. 1 BvL 10/02) ist die Regierung aufgefordert die Erbschaftssteuer bis Ende 2008 so zu gestalten, dass Immobilien und Betriebsvermögen nach ihrem Verkehrswert bewertet werden. Die Koalitionspartner haben sich jetzt auf eine gemeinsame Linie geeinigt: Immobilien sollen höher bewertet werden, im Gegenzug steigen die Freibeträge in der engeren Familie. Nichteheliche Lebenspartner bekommen den gleichen Freibetrag wie Ehepartner, sollen jedoch beim Tarif wie Fremde behandelt werden. Der Tarif für entfernte Verwandte steht noch nicht fest. Für vermietete Immobilien soll ein Bewertungsabschlag gelten, Unternehmenserben sollen nach dem Abschmelzmodell ihre Erbschaftssteuer schmälern können.

Absatzfähige Zweitwohnung

Der Bundesfinanzhof hat zwei Grundsatzurteile zur doppelten Haushaltsführung gefällt (Az. VI R 10/06; VI R 23/05). Danach können Arbeitnehmer die Kosten für eine Zweitwohnung am Arbeitsort nur noch bis zu einer Wohnungsgröße bis 60 m² von der Steuer absetzen. Zweites Kriterium ist die Einhaltung der ortsüblichen Miete. Der Steuerabzug soll so auf den notwendigen Mehraufwand beschränkt werden. Eine verbindliche Höchstgrenze wollten die Richter wegen des unterschiedlichen Mietniveaus an unterschiedlichen Orten nicht festlegen. Als Zweitwohnung gilt generell jede Unterkunft, in der Arbeitnehmer übernachten können – eine Mietwohnung genauso wie eine Eigentumswohnung.

Büroimmobilien: Sinkendes Risiko

Weltweit verzeichnen die Banken eine Abnahme der Investitionsrisiken bei Büroimmobilien. Zahlen aus den Großstädten Europas und der USA zeigen, dass die Konjunkturbelebung und der Anstieg der Beschäftigtenzahlen in Bürorufen zu einer größeren Nachfrage nach Büroraum führen. In Deutschland ist das Risikopotenzial derzeit noch etwas höher als in anderen Ländern, aber auch hier hat es sich im vergangenen Jahr erheblich verringert. Das geringste Risiko besteht in London und Paris, und auch auf dem amerikanischen Büromarkt sollen die Risiken rückläufig sein; die Hypothekenkrise betrifft ausschließlich den Wohnimmobilienmarkt. In Deutschland sank der Leerstand bei Büros von 11,2 % Ende 2006 auf 6,6 % im Juli 2007. Bis 2010 sollen die Marktrisiken weiter sinken. Sicherste Investitionsstandorte sind München und Hamburg.

Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2007
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Globus Info, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DiW, ifs Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Thermodach, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag
Abschlussredaktion: Bettina Liebler
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

Im Verwaltungsvertrag kann eine Regelung getroffen werden, wonach dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für die monatlich zu leistenden Hausgeldvorauszahlungen zu erteilen ist. Nach bisheriger Rechtsprechung war es aber nicht zulässig, gleichzeitig zu beschließen, dass die Wohnungseigentümer, die nicht am Einzugsverfahren teilnehmen, eine Sondervergütung an den Verwalter zahlen müssen. Das ist jetzt anders: Nach § 21 Abs. 7 WEG n. F. können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit eine entsprechende Kostentragungsregelung für besonderen Verwaltungsaufwand beschließen. Auch bei den Kosten für besondere Nutzung, beispielsweise einer Umzugspauschale, hat sich die Rechtsprechung geändert: Für solche Regelungen ist die Zustimmung aller Beteiligten beziehungsweise eine entsprechende Vereinbarung nicht mehr notwendig.

Unwirksame Kündigung durch Mieter

Eine fristlose Kündigung kann nur im Ausnahmefall ausgesprochen werden. Der Bundesgerichtshof wies darauf hin, dass auch der Mieter nicht ohne Weiteres fristlos kündigen kann. Kündigt ein Mieter aufgrund einer behaupteten Gesundheitsgefährdung – im BGH-Fall ging es um Schimmelbildung – so muss er dem Vermieter gegenüber zunächst den Mangel rügen und zur Beseitigung des Problems eine angemessene Frist einräumen. Ohne eine solche Abmahnung ist die fristlose Kündigung des Mieters unwirksam. Auch die Mietzahlung darf nicht mit sofortiger Wirkung eingestellt werden – hier kann allenfalls die Miete in einem dem Mangel angemessenen Maße gemindert werden (BGH, Az. VIII ZR 182/06).

Vertraglich vereinbarte Mietfläche gilt

Der BGH hat entschieden (23. 05. 2007, VIII ZR 138/06), dass für die Berechnung der Miete grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist und nicht die tatsächliche. Im konkreten Fall war die Mietfläche im Vertrag mit 121,49 m² angegeben worden, betrug aber tatsächlich 131,80 m². Der Vermieter forderte den Mieter auf, deshalb einer Mieterhöhung zuzustimmen. Der Mieter lehnte ab – zu Recht, meint der BGH.

Nach Auffassung des BGH ist die vertraglich bestimmte Wohnflächengröße keine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine rechtsverbindliche Vereinbarung über die Beschaffenheit der Wohnung. Die davon abweichende tatsächliche Wohnungsgröße sei nicht maßgebend, solange die Abweichung nicht mehr als 10 % betrage. Diese Entscheidung führt das Senatsurteil vom 7. Juli 2004 (VIII ZR 192/03, NJW 2004, 3115) fort. Sie folgt dem allgemeinen Grundsatz, dass die Parteien die „Herren des Geschäfts“ sind und grundsätzlich freie Vereinbarungen treffen können, solange nicht die Billigkeit oder die Rechtsordnung dagegen stehen, beispielsweise wenn die erwähnte 10-Prozent-Hürde überschritten wird oder arglistige Täuschung vorliegt.

Neues Urteil zur Abgeltungsklausel

Der Bundesgerichtshof hat sich wieder einmal mit dem Thema Schönheitsreparaturen beschäftigt. Es ging um Quotenabgeltungsklauseln, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der bekannten Renovierungsfristen zur Zahlung eines Kostenanteils für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichten. Der BGH (VIII ZR 143/06, 26.9.2007) bestätigte, dass solche Klauseln zulässig sind, sie müssen jedoch so formuliert werden, dass die Beteiligungsquote des Mieters außer vom Zeitablauf auch vom tatsächlichen Wohnungszustand abhängt. Im Streitfall hatte der Vermieter die Formulierung „Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 1 bis 4“ gewählt. Diese Klausel sei für Nichtjuristen unverständlich und ermögliche unterschiedliche Berechnungen der Kostenquote, erklärten die Richter.

Mieter hat Anspruch auf Graffiti-Beseitigung



Foto: Lukas Bischofberger | pixelio

Nicht jedes Graffiti ist so kunstvoll wie dieses in Barcelona. Graffiti gelten als ein zentrales Ausdrucksmittel urbanen Lebensgefühls, doch weite Teile der Bevölkerung empfinden sie als Verunstaltung.

Graffiti können einen Mangel der Mietsache darstellen und sind vom Vermieter zu beseitigen, urteilte das AG Berlin-Charlottenburg (Az.: 22.6.06, 233 C 47/06, NZM 2007, 484). Der Mieter hatte gefordert, großflächiges Graffiti von den Wänden und am Hauseingang entfernen zu lassen. Das Gericht stellte fest, dass der vertragsgemäße Zustand der Mieträume auch Grundstücks- und Gebäudeteile umfasst, die dem Zugang zur Mietsache oder der gemeinschaftlichen Benutzung dienen. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles zu beachten, insbesondere die Ortssitte, der Zweck, der Preis der Mietsache und deren Zustand bei Anmietung. Das Kammergericht (WuM 1986, 42) und das AG Hamburg (WuM 2006, 244) haben ähnlich entschieden.

Praxistipp: Es empfiehlt sich, im Vorfeld eine Vereinbarung zu treffen, dass der Vermieter für Graffiti nicht haftet, die ergänzt wird durch den Hinweis auf eine turnusmäßige Entfernung nach Bedarf. Da der BGH sich zu dieser Frage noch nicht geäußert hat, besteht ansonsten die Gefahr, dass diese Regelung unwirksam ist.

Mehrheitsbeschluss ändert Kostenverteilung

Nach den neuen, seit dem 1. Juli 2007 geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes können die Wohnungseigentümer abweichend von der gesetzlichen Regelung oder abweichend von der Gemeinschaftsordnung die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen durch Mehrheitsbeschluss ändern. Für die Änderung bei Betriebs- und Verwaltungskosten ist die einfache Mehrheit ausreichend, bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und bei baulichen Veränderungen muss die Änderung der Kostenverteilung mit Dreiviertelmehrheit beschlossen werden. Als Maßstab für die Änderung der Betriebs- und Verwaltungskosten gilt das Verbrauchs- oder Verursacherprinzip beziehungsweise ein anderer Maßstab, der ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Berlin und Dresden präsentieren sich als weltgrößtes 3-D-Stadtmodell

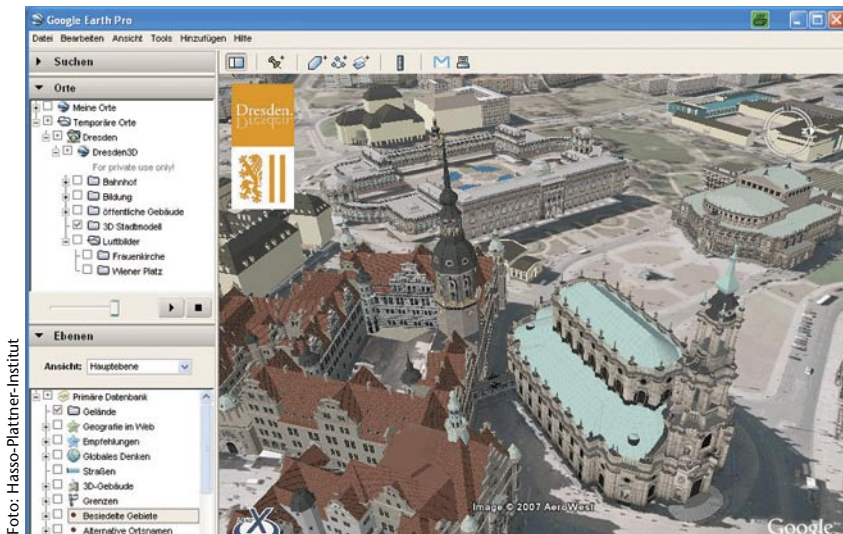


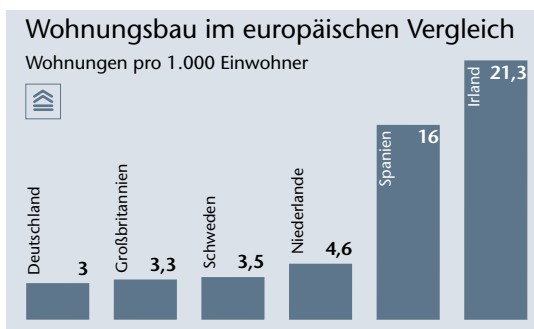
Foto: Hasso-Plattner-Institut

Nach Berlin, das unter www.3d-stadtmodell-berlin.de mit rund 44.000 Gebäuden zu betrachten ist, präsentiert sich jetzt auch Dresden dreidimensional und foto-realistisch im Internet. Beim virtuellen Streifzug durch www.dresden.de/3d kann man wie ein Fußgänger am Zwinger entlang gehen oder wie mit einem Hubschrauber dicht an der Frauenkirche vorbei fliegen. Die technische Umsetzung besorgte das Hasso-Plattner-Institut für Softwaresystemtechnik (HPI). Prof. Jürgen Döllner, der das Projekt leitet, bezeichnet die Modelle als weltweit einzigartig: Selbst Google Earth stellt bislang lediglich einzelne Gebäude in New York, Kapstadt oder Hongkong fotorealistisch dar.

Wohnungsbau in Deutschland rückläufig

Es gibt kein Land in Europa, das so wenig neue Wohnungen baut wie Deutschland. 2006 wurden knapp 250 000 neue Wohnungen fertiggestellt, dies entspricht drei Wohnungen je 1.000 Einwohner. Nur Großbritannien mit 3,3 und Schweden mit 3,5 Wohnungen haben ähnlich niedrige Zahlen. An der Spitze liegen Irland mit 21,3 und Spanien mit 16 Wohnungen. In Deutschland liegt Bayern mit 4,6 neuen Wohnungen an der Spitze vor Brandenburg mit 4,2. Schlusslicht ist Berlin mit 0,9 Wohnungen. Dr. Stefan Jokl vom ifs in Berlin weist darauf hin, dass sich die Zahl der Fertigstellungen seit 1996 von 7,2 auf jetzt 3 Wohnungen mehr als halbiert hat. Die Prognosen für 2007 und 2008 gehen von noch niedrigeren Zahlen aus.

Aufgrund dieser Entwicklung erwarten Fachleute starke Preissteigerungen bei Altbauobjekten und im Mietbereich.



Einwurf-Einschreiben reicht häufig nicht

Bei Versendung wichtiger Schriftstücke, bei denen es auf den Nachweis des Zugangs ankommt, wie Kündigungen oder Mieterhöhungen, ist dringend zu empfehlen, von einer Übersendung per Einwurf-Einschreiben aber auch von Einschreiben mit Rückschein abzusehen, so das Amtsgericht Kempten (22.08.06, 11 C 432/05). Das Gericht weist darauf hin, dass weder ein Verlust von Postsendungen während des Zustellvorganges ausgeschlossen werden kann, noch das Einstecken von Postsendungen in den falschen Briefkasten. In beiden Fällen kann der Empfänger überdies behaupten, der Umschlag sei leer gewesen. Hilfreich ist die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher oder durch einen Boten, der schriftlich bestätigt, vom Inhalt des Schreibens Kenntnis gehabt und es in den Briefkasten eingeworfen zu haben.

Russische Märkte gewinnen Struktur

Der russische Immobilienmarkt ist nicht für Transparenz und stabile Strukturen bekannt. Dies ändert sich jedoch zusehends – insbesondere bei Gewerbeflächen in Moskau und Sankt Petersburg. Moskau weist derzeit über 5 Mio. Quadratmeter an modernen Büroflächen auf. Der zweitgrößte Büroimmobilienmarkt – St. Petersburg – hat einen Gesamtbestand von 3 Mio. Quadratmetern, wobei nur eine halbe Million marktfähig ist. In St. Petersburg bilden sich immer mehr dezentrale Büromärkte an Ausfallstraßen. Im Zentrum gibt es wegen fehlender Baulücken und Denkmalschutzregelungen wenig Neubaumöglichkeiten. Die Nachfrage übersteigt das Angebot nach Büroimmobilien bei Weitem. Die allgemeine Leerstandsquote liegt bei 3 %, die für Objekte erster Güte bei Null. Neue Impulse werden vom Großprojekt Gazprom-City in St. Petersburg erwartet, wo bis 2016 eine Million Quadratmeter Büroflächen entstehen sollen. Moderne Flächen konnten in 2006 und 2007 mit zweistelligen Mietsteigerungen aufwarten.

Wohnungswirtschaft fordert Förderung für seniorengerechtes Bauen

Eine Reihe von Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft hat in einem gemeinsamen Positionspapier eine erweiterte Förderung des seniorengerechten Bauens durch KfW-Programme und steuerliche Vergünstigungen gefordert. Grund: Bisher ist nur etwa ein Prozent der deutschen Mietwohnungen – etwa 250.000 Einheiten – seniorengerecht ausgestattet. Mittelfristig besteht aufgrund der sich verändernden Altersstruktur der Bevölkerung jedoch Bedarf an 12 bis 13 Millionen altersgerechten Wohnungen in Bestand und Neubau. Nach den Berechnungen der Verbände kann eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für seniorengerechtes Bauen helfen, erhebliche Kosten für die Pflegeversicherung einzusparen und ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu gewährleisten.

Wärme-Contracting immer beliebter

Das Wärme-Contracting, also die Auslagerung der Heizenergieversorgung auf einen externen Anbieter, der eine zentrale Heizanlage errichtet, unterhält und mit den Mietern abrechnet, wird immer beliebter. Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch öffentliche Einrichtungen und Betriebe versorgen sich zunehmend über Contracting. Dabei werden nicht nur Öl- und Gasheizungssysteme nachgefragt, sondern auch alternative Heizkonzepte. Kombinationen herkömmlicher Energieträger mit Solarenergie, Holzpellettheizungen oder Erdwärme können Kosten senken. Vor dem Vertragsabschluss lohnt sich ein Vergleich der Anbieter, da das Dienstleistungsangebot unterschiedlich ist. Oft können Leistungen wie 24-Stunden-Service, Fernüberwachung der Anlagen, Energie-Controlling und Inkasso in Anspruch genommen werden. Rechtlich empfiehlt es sich, die Möglichkeit einer Umstellung auf Wärme-Contracting im Mietvertrag festzuhalten.