



# MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928  
58409 Witten  
Schillerstr. 13  
Tel.: 02302-51793  
<http://www.mvwit.de>

*MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten*

EINSCHREIBEN  
LEG Immobilien SE  
LEG Wohnen NRW GmbH  
Postfach 300755  
40407 Düsseldorf

auch per Email

*Geschäftszeiten:*  
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr  
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr  
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr  
*Beratung nach telef. Vereinbarung*

*Arbeitsbereich Kollektivinteressen  
und große Wohnungsunternehmen  
Knut Unger, 0157-58067500  
Email: [kollektiv@mvwit.de](mailto:kollektiv@mvwit.de)*

**Witten, 29.7.2025**

## Heizkostenabrechnungen 2021-2023

*Hier: Heizkostenabrechnungen mit Wärmeversorgung der ESP  
Unsere im Anhang aufgeführten Mitglieder*

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

für unsere im Anhang 2 aufgeführten Mitglieder prüfen wir die Richtigkeit Ihrer letzten drei Heizkostenabrechnungen. In ihren Liegenschaften (Anhang 1) haben Sie die Abrechnungen der Perioden 2021, 2022 und 2023 auf Wärmerechnungen gestützt, die durch die konzernbeherrschte Energie Service Plus GmbH (ESP) erstellt wurden. Die Prüfung dieser Rechnungen erforderte unter anderem die Vorlage der entsprechenden Wärmelieferverträge.

Nach vielen Jahren vergeblicher Anforderung haben Sie uns am 15.7.2025 per E-Mail 63 unsignierte PDF-Dateien derartiger Verträge übersandt. Diese sind überwiegend gleichlautend und beziehen sich auf einzelne Liegenschaften, die jeweils aus einer Heizstation mit Wärme versorgt werden. Bei den Heizstationen handelt es sich um ursprünglich eigenbetriebene Heizungsanlagen, die die LEG auf ihre Tochtergesellschaft ESP übertragen hat.

Wie wir bereits mit Schreiben vom 16.7.2025 einwandten, belegen die übersandten Verträge die in den Rechnungen ausgewiesenen Positionen nicht. In den Rechnungen werden Bruttobeträge gefordert, die aufgrund der Vertragsvereinbarungen und der umsatzsteuerlichen Organschaft nicht anfallen. Außerdem ist die Arbeitspreisklausel intransparent. Und es ist fraglich, ob die hohen Grundpreise und Anpassungsklauseln angemessen und wirtschaftlich sind. Die Berechtigung zur Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung ist nicht belegt. Zu allen Positionen der fraglichen Heizkostenabrechnungen haben sie in der Regel lediglich unzulässige Eigenbelege des Vermietungskonzerns LEG übersandt.

Ihr Versuch einen Beleg der Heizkostenabrechnungen zu konstruieren, ist in den genannten Fällen umfassend gescheitert. Es ist schwer vorstellbar, dass die Belastung der Mieter mit offensichtlich unzulässigen Wärmekosten über all die Jahre unwissentlich geschah.

Für die aufgeführten Mieter ergänzen wir unsere bereits übersandten Einwendungen gegen die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2021-2023 wie folgt:

*Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW*

*Konto: Nr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten*

*Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten*



## I. Inhaltliche Fehler der Abrechnungen

### 1. Berechnete Wärmekosten sind nicht vertragskonform

- a. Laut Vertrags-Annex A („Preisänderungsbestimmungen“) aller Verträge handelt es sich bei den Basispreisen AP0 und GP0 jeweils ausdrücklich um den Netto-Arbeitspreis bzw. den Netto-Grundpreis bei Vertragsbeginn. In den übersandten Wärmerechnungen der ESP für die Abrechnungsjahre 2021 bis 2023 werden für die Basispreise jedoch Bruttobeträge inkl. Mehrwertsteuer eingesetzt. Dies ist vertragswidrig.
- b. Die Regelung unter § 5.2 der Wärmelieferverträge, wonach auf die Nettopreise jeweils Umsatzsteuern erhoben werden, ist auf die Wärmerechnungen im LEG-Wohnungsbestand nicht anwendbar. Es liegt eine umsatzsteuerliche Organisation vor. Umsatzsteuern fallen nicht an.
- c. Aus den Regelungen zu den Arbeitspreisen in den Wärmelieferungsverträgen geht nicht hervor, auf welche Zeiträume sich die Indizes für Brennstoffe und Wärme beziehen (Jahres- oder Monatsindex, welche Monate?). Die Preisgleitklauseln sind intransparent. Außerdem sind die Klauseln nicht im Internet veröffentlicht. Damit werden die Anforderungen der AVBFernwärmeV in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllt. Die Preisgleitbestimmungen der Arbeitspreisklauseln sind unwirksam.
- d. Bei den Grundpreisklauseln ist fraglich, ob die hohen Basispreise und Quoten der Anpassung an die Lohn- und Kostentwicklung angemessen sind. Letzteres gilt besonders für die Liegenschaften Knappensiedlung 29-35 und Im Hauswinkel 2-10.

Wirksam vereinbart wurden somit lediglich:

- A. Der jeweils bei Vertragsbeginn vereinbarte Netto-Arbeitspreis. (Bei der Bestimmung des wirksamen Preises scheidet die Anwendung der sogenannten Drei-Jahres-Lösung des BGH aus, weil in § 18.4 der Lieferbedingungen bei Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen eine zweiseitige Anpassung der Bestimmungen vereinbart ist.)
- B. Der jeweilige Grundpreis, wie er sich aufgrund der Preisgleitklausel auf Basis des Netto-Grundpreises bei Vertragsbeginn errechnet. Dies gilt vorbehaltlich einer Überprüfung der Angemessenheit der Preisgleitklauseln und der Wirtschaftlichkeit der Basisgrundpreise im Einzelfall.

Für die Zahlung von Beträgen, die darüber hinausgehen, bestand für die Immobiliengesellschaften kein Rechtsgrund. Ohne Rechtsgrund verlangte Beträge können nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Wurden von den Immobiliengesellschaften bereits Zahlungen auf die unwirksamen Forderungen geleistet, können die Immobiliengesellschaften diese Zahlungen von der ESP zurückverlangen. Dazu können sie sich auf die Drittschadensliquidation berufen. Wir bieten dazu ausdrücklich unsere Unterstützung an.

Um die Mieter von den unnötigen und dem Wirtschaftlichkeitsgebot widersprechenden Kosten freizuhalten, waren die LEG-Immobiliengesellschaften verpflichtet, den unwirksamen Forderungen der LEG-ESP zu widersprechen. Haben sie dies versäumt und die überzogenen Kosten auf die Mieter umgelegt, sind sie diesen Schadenersatzpflichtig. Für den Anspruch der Mieter auf Schadenersatz gilt die 12-monatige Einwendungsfrist nicht.

→ Die Wärmekosten sind auf die wirksamen Bestandteile im Wärmeliefervertrag zu reduzieren.



## 2. Verstoß gegen CO<sub>2</sub>KostAufG in den Abrechnungen 2023

Bei der Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Anteils der Mieter wurde der für die Berechnung erforderliche Emissionsfaktor (kg CO<sub>2</sub>/kWh) nicht in den Heizkostenabrechnungen angegeben. Es ist in der Abrechnung auch der Energieträger der Wärmeerzeugung nicht angegeben.

→ Gem. § 7 Abs. 4 CO<sub>2</sub>KostAufG sind 3 % der Heizkosten zu erstatten.

## 3. Anmietungskosten für Geräte sind nicht umlagefähig

Auf unsere Aufforderungen, die Ankündigung der Anmietungsabsicht der jetzigen Heizkostenverteiler und Warmwassererfassungsgeräte gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV nachzuweisen, haben Sie nicht reagiert. Dass die Ankündigungen erfolgten, wird deshalb bestritten.

→ Die Gerätekosten Heizung und Warmwasser sind zu streichen.

## 4. 15% Abzüge gemäß § 12 HeizkV

In einer Reihe von Fällen wurden die auf die Warmwasserbereitung entfallenden Wärmeverbräuche nicht wie vorgeschrieben mit Wärmezählern gemessen. Hier sind gemäß § 12 HeizkV die korrigierten Heizkosten um 15 % zu kürzen. In anderen Fällen wurde die Vorverteilung der in den Heizzentralen erzeugten Wärme auf die einzelnen Gebäude nicht gemessen. Auch aus diesem Grunde sind korrigierten Heizkosten um 15 % zu kürzen.

In keinem Fall erfolgte die geforderte Darlegung der Grundlagen der Ermittlung der Umrechnungsfaktoren F für die einzelnen Heizkostenverteiler (Hersteller, Fabrikat, Abmessungen, Nennwärmeleistung, zu berücksichtigender Wärmeleitwert). Da die LEG die Vorlage abschließend ablehnt, können die Heizkosten gem. § 12 HeizkV um 15 % gekürzt werden (Wall, a. a. O., Rn. 5522, AG Gera 5 C 768/17). Dies betrifft alle Heizkostenabrechnungen.

→ Die korrigierten Heizkostenabrechnungen sind um 15 % zu kürzen.

# II. Nicht belegte Kostenpositionen

## 1. Berechtigung zur Wärmeabrechnung nicht belegt

Die Heizstationen waren ursprünglich eigenbetrieben. In laufenden Mietvertragsverhältnissen ist eine Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nur gestattet, sofern die Anforderungen gem. § 556c BGB erfüllt werden. Dazu waren Ankündigungen der Umstellung auf Wärmelieferung erforderlich. Diese mussten die nach § 556, Abs. 1 BGB und § 11 WärmeLV erforderlichen Berechnungen der Kostenneutralität enthalten. Dass allen Mietern derartiger Ankündigungen zugingen, wird bestritten. Um die Einhaltung der Kostenneutralität zu überprüfen, ist die Einsichtnahme in die Umstellungsankündigungen erforderlich. Unserer Aufforderung zur Vorlage derselben sind Sie nicht gefolgt.

## 2. Keine Ablesequittungen

Für keine Liegenschaft haben Sie die angeforderten Ablesequittungen sämtlicher Wärmezähler und Heizkostenverteiler übersandt. Damit kann die Richtigkeit der Wärmeverbrauchsangaben und der Kostenverteilung nicht überprüft werden.

## 3. Kein Beleg der Umrechnungsfaktoren

Die zur Prüfung der Umrechnungsfaktoren der Heizkostenverteiler angeforderten Angaben zu Hersteller, Fabrikat, Abmessungen, Nennwärmeleistung und zum zu berücksichtigenden Wärmeleitwert wurden nicht übersandt. Bis zur Vorlage der



Auskünfte sind die Heizkostennachforderungen nicht fällig. (s. u.a. Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl., Rn. 5520 ff, LG Berlin 63 S 467/10).

#### **4. Servicegebühren Heizung ESP**

In dem übersandten Konvolut konzerninterner Verträge fehlen die Vertragsanlagen 1 und 2 (Liegenschaftslisten). Das Vertragswerk ist unvollständig. Zur weiteren Begründung verweisen wir auf unsere Schreiben, zuletzt vom 2.7.2025.

#### **5. Unzulässige Eigenbelege der ESP**

Bei Rechnungen der konzernbeherrschten EnergieServicePlus GmbH über Wärmelieferung, Gerätemiete und Servicegebühren handelt es sich um unzulässige Eigenbelege der LEG als Konzernvermieter. Zur weiteren Begründung verweisen wir auf unsere Schreiben, zuletzt vom 2.7.2025.

#### **6. Keine Zahlungsnachweise**

Tatsächliche Zahlungsnachweise (Bankbelege) haben Sie nicht übersandt. Aus diesem Grunde ist keine Abrechnung belegt. Zur weiteren Begründung verweisen wir auf unsere Schreiben, zuletzt vom 2.7.2025

→ Keine Position der angegebenen Abrechnungen ist vollständig belegt.

### **III. Schlussfolgerungen**

Ihren Äußerungen im Schriftverkehr entnehmen wir, dass Sie die Belegvorlage trotz der wiederholt dargelegten Mängel für abgeschlossen halten. Im Falle der Wärmerechnungen sind auch weiterhin die Arbeitspreise und die Bruttoaufschläge nicht nachgewiesen. Falls Sie trotzdem darauf bestehen, dass Sie alle Belege vorgelegt haben, kommt es zusätzlich zum Zurückbehaltungsrecht zu einer weiteren Rechtsfolge: Bei Vorliegen rechtzeitiger Einwendungen der Mieter sind die abschließend nicht belegten Kostenpositionen aus den Abrechnungen zu streichen. Da keine der Positionen belegt ist, sind die Kosten auf 0 Euro zu reduzieren. Die sich ergebenden Guthaben sind den Mietern umgehend auszuzahlen.

Ersatzweise geben wir Ihnen Gelegenheit, die Abrechnungen wie in Absatz I beschrieben zu korrigieren. Hinsichtlich der nicht belegten Servicegebühren begnügen wir uns damit, diese um 20 % zu kürzen. Zur Vorlage der korrigierten Abrechnungen für die Jahre 2021 – 2023 setzen wir Ihnen eine Frist bis zum

**31.8.2025.**

Soweit unsere aufgeführten Mitglieder in einzelnen Jahren versäumt haben sollten, rechtzeitig Einwendungen gegen die Abrechnungen zu erheben, ist ihnen Schadensersatz in Höhe der unwirksamen Preisbestandteile zu gewähren.

Für Mitglieder, die bei fortbestehenden Mietverhältnissen noch keine Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen 2023 erhoben haben, schließen wir uns hiermit den oben aufgeführten Einwendungen und unserem Schreiben vom 2.7.2025 an.

Wir fordern Sie auf, neben unseren Mitgliedern allen betroffenen Mietern Schadensersatz zu leisten und die Umlage unwirksamer Wärmekosten bzw. die Vortäuschung vertragskonformer Rechnungen in Zukunft zu unterlassen.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Knut Unger*



## Anhang 1: Liegenschaften in Witten mit Wärmeversorgung ESP

Zu den folgenden Heizzentralen und versorgten Objekten in Witten hat die LEG Wärme-lieferverträge übersandt. Die darin aufgeführten Preisgleitklauseln (siehe Liste unten) weisen die jeweils aufgeführten Netto-Beträge als Ausgangspreise AP0 und GP0 aus.

In den vorliegenden Wärmabrechnungen der Jahre 2020-2023 werden in den Preisklauseln jeweils die Bruttopreise (+ 19 %) aufgeführt. Dies widerspricht den vertraglichen Regelungen. Es fallen keine Umsatzsteuern an.

Die Heizkostenabrechnungen sind höchstwahrscheinlich für alle Mieterinnen und Mieter der aufgeführten Liegenschaften vertragswidrig überhöht.

Heizzentrale	Wärmenetz	Vertrag ab	AP0 netto EUR	GP0 netto EUR	TYP Klausel
Marienstraße 24	Marienstr. 24,26	01.01.2021	4,93	1740,77	Gas21
Dortmunder Straße 62	Dortmunder Straße 58,60,62,64,66	01.01.2021	4,93	2529,53	Gas21
Rörchenstraße 44	Rörchenstraße 44, 44a	01.01.2021	4,93	1313,13	Gas21
Röhrchenstraße 51A	Röhrchenstraße 51,51A,53	01.01.2021	4,93	1733,01	Gas21
Schlachthofstraße 8	Schlachthofstraße 8,8A	01.01.2021	4,93	1277,37	Gas21
Schützenstr. 26	Schützenstr. 26	01.01.2021	4,93	1018,54	Gas21
Schützenstr. 30	Schützenstraße 28,30,32	01.01.2021	4,93	2399,17	Gas21
Schützenstraße 37	Schützenstraße 35,37,39	01.01.2021	4,93	2165,64	Gas21
Schützenstraße 34	Schützenstraße 34	01.01.2021	4,93	1171,04	Gas21
Wideystr. 39	Wideystr. 39	01.01.2021	4,93	1036,01	Gas21
Breddestraße 21	Breddestraße 21	01.01.2021	4,93	1005,47	Gas21
Oberstr. 66	Oberstraße 66,68	01.01.2021	4,93	1377,55	Gas21
Drei Könige 2	Drei Könige 2	01.01.2021	4,93	1395,36	Gas21
Drei Könige 4	Drei Könige 4	01.01.2021	4,93	1240,83	Gas21
Steinstraße 34	Steinstraße 34	01.01.2021	4,93	1813,58	Gas21
Steinstraße 41	Steinstraße 41	01.01.2021	4,93	1917,71	Gas21
Alter Garten 14	Alter Garten 14,16	01.01.2021	4,93	1085,23	Gas21
Freiligrathstraße 52	Freiligrathstraße 50,52,54	01.01.2021	4,93	1055,11	Gas21
Freiligrathstraße 38	Freiligrathstraße 38	01.01.2020	5,87	812,66	Öl20
Freiligrathstraße 38a	Freiligrathstraße 38a	01.01.2020	5,87	950,08	Öl20
Westfeldstraße 35	Westfeldstraße 33, 35	01.01.2020	5,87	1161,03	Öl20
Schückingstr. 3	Schückingstr. 1-5, Freiligrathstr. 29	01.01.2021	4,93	17366,21	Gas21
Schückingstr. 2	Schückingstr. 2,4	01.01.2021	4,93	2187,54	Gas21
Schückingstr. 6	Schückingstr. 6,8	01.01.2021	4,93	2329,87	Gas21
Schückingstr. 10	Schückingstr.10,12	01.01.2021	4,93	2721,65	Gas21
Schückingstr. 14	Schückingstr. 14,16	01.01.2021	4,93	3029,17	Gas21
Kohlensiepen 134	Kohlensiepen 14, 1303, 130f	01.01.2021	4,93	2905,74	Gas21
Fr.-Ebertstr. 40	Fr.-Ebertstr. 38-44, Im Rohr 2.4.	01.01.2021	4,93	11495,03	Gas21
Knapmannstr. 23	Knapmannstr. 23-25	01.01.2018	5,50	896,29	Gas18
Knapmannstr. 27	Knapmannstr. 27	01.01.2018	5,50	626,69	Gas18
Erzbergerstr. 1	Erzbergerstr. 1+3	01.01.2018	5,50	834,10	Gas18
Erzbergerstr. 4	Erzbergerstr. 2+4	01.01.2018	5,50	793,99	Gas18
Erzbergerstr. 6	Erzbergerstr. 6	01.01.2018	5,50	506,06	Gas18
Erzbergerstr. 7	Erzbergerstr. 5,7,9	01.01.2018	5,50	1122,09	Gas18



Erzbergerstr. 11	Erzbergerstr. 11	01.01.2018	5,18	459,53	Gas18
Rathenaustr. 4	Rathenaustr. 2, 4,6	01.01.2018	5,50	1433,05	Gas18
Rathenaustr. 5	Rathenaustr. 5	01.01.2028	5,50	421,15	Gas 18
Rathenaustr. 7			kein Vertrag		Gas 18?
Rathenaustr. 9	Rathenaustr. 9	01.01.2018	5,50	622,81	Gas 18
Rathenau 10	Rathenau 8, 10	01.01.2018	5,50	1288,07	Gas 18
Rathenau 11	Rathenau 11	01.01.2018	5,50	724,91	Gas 18
Rathenaustr. 14	Rathenau 12,14	01.01.2018	5,50	1161,02	Gas 18
Knappensiedlung 21	Knappensiedlung 21	01.01.2016	6,42	455,70	Gas 16 06
Knappensiedlung 23	Knappensiedlung 23	01.01.2016	6,42	424,43	Gas 16 06
Knappensiedlung 30	Knappensiedlung 30	01.01.2016	6,42	457,84	Gas 16 06
Knappensiedlung 32	Knappensiedlung 32	01.01.2016	6,42	415,65	Gas 16 06
Knappensiedlung 33	Knappensiedlung 29, 31, 33, 35	01.01.2016	5,71	1884,40	Gas 16 01
Knappensiedlung 34	Knappensiedlung 34	01.01.2016	6,42	454,66	Gas 16 06
Knappensiedlung 36	Knappensiedlung 36	01.01.2016	6,42	439,36	Gas 16 06
Knappensiedlung 38	Knappensiedlung 38	01.01.2016	6,42	427,96	Gas 16 06
Sprockhöveler Str. 79	Sprockhöveler Str. 79-85	01.01.2016	6,42	1680,94	Gas 16 06
Im Hauswinkel 4	Im Hauswinkel 2+4	01.01.2016	5,71	2034,92	Gas 16 01
Im Hauswinkel 6	Im Hauswinkel 6	01.01.2016	5,71	984,55	Gas 16 01
Im Hauswinkel 8	Im Hauswinkel 8	01.01.2016	5,71	914,08	Gas 16 01
Im Hauswinkel 10	Im Hauswinkel 10	01.01.2016	5,71	904,00	Gas 16 01
Am Huchtert 27	Am Huchtert 27	01.01.2016	6,42	473,06	Gas 16 06
Am Huchtert 29	Am Huchtert 29	01.01.2016	6,42	544,89	Gas 16 06
Am Huchtert 31	Am Huchtert 31	01.01.2016	6,42	483,82	Gas 16 06
Am Huchtert 33	Am Huchtert 33	01.01.2016	6,42	458,23	Gas 16 06
Am Huchtert 35	Am Huchtert 35	01.01.2016	6,42	412,51	Gas 16 06
Rotkehlchenweg 2	Rotkehlchenweg 2	01.01.2016	6,42	857,32	Gas 16 06
Rotkehlchenweg 4	Rotkehlchenweg 4	01.01.2016	6,42	602,93	Gas 16 06

### Preisgleitklauseln

Gas21

$$AP = AP_0 * ( 0,6 * (GW \text{ aktuell}/GW_0) + 0,4 * (Z \text{ aktuell}/Z_0) )$$

$$GP = GP_0 * ( 0,6 + 0,2 * (I \text{ aktuell}/I_0) + 0,2 * (L \text{ aktuell}/L_0) )$$

ÖI20

$$AP = AP_0 * ( 0,6 * (HEL \text{ aktuell}/HEL_0) + 0,4 * (Z \text{ aktuell}/Z_0) )$$

$$GP = GP_0 * ( 0,6 + 0,2 * (I \text{ aktuell}/I_0) + 0,2 * (L \text{ aktuell}/L_0) )$$

Gas18

$$AP = AP_0 * ( 0,6 * (GW \text{ aktuell}/GW_0) + 0,4 * (Z \text{ aktuell}/Z_0) )$$

$$GP = GP_0 * ( 0,6 + 0,2 * (I \text{ aktuell}/I_0) + 0,2 * (L \text{ aktuell}/L_0) )$$

Gas 16 06

$$AP = AP_0 * ( 0,6 * (GW \text{ aktuell}/GW_0) + 0,4 * (Z \text{ aktuell}/Z_0) )$$

$$GP = GP_0 * ( 0,6 + 0,2 * (I \text{ aktuell}/I_0) + 0,2 * (L \text{ aktuell}/L_0) )$$

Gas 16 01

$$AP = AP_0 * ( 0,6 * (GW \text{ aktuell}/GW_0) + 0,4 * (Z \text{ aktuell}/Z_0) )$$

$$GP = GP_0 * ( 0,1 + 0,45 * (I \text{ aktuell}/I_0) + 0,45 * (L \text{ aktuell}/L_0) )$$