

Zeugenaussage

Hiermit sage ich – Oliver Friedrich, wohnhaft und zu laden über Bahnhofstr. 4, 38889 Blankenburg – wie folgt als Zeug aus und bin bereit, diese Aussage auch vor Gericht und unter Eid zu wiederholen:

Ich war der Vorbesitzer (Mietkauf) der Immobilie Tränkestraße 11 / Blankenburg, betrieb in den gleichen Geschäftsräumen wie nachfolgend Herr Lehder von 2017 bis 2020 ein Einzelhandels-Geschäft („Handelshaus“).

Ich kenne diese Immobilie sehr gut, bestätige daher aus eigenem Wissen, dass auch in meinem Handelsunternehmen in diesen Geschäftsräumen eine bei Weitem nicht ausreichende Wärmewirkung erreicht wurde. Ich betrieb damals noch eine andere Therme, die 2020 ausgebaut wurde. Die größte Problematik bestand jedoch in der Verrohrung von der Therme zu den Heizkörpern. Die Therme war in einem gegenüber liegenden Gebäude in einem Kellergewölbe installiert. Die Rohrwege waren daher zunächst extrem weit.

Die Heizungsrohre hatten unterschiedliche Stärken, sowohl im Vor- als auch im Rücklauf zu - bzw. von den Heizkörpern. Von der Therme aus verliefen zunächst standardmäßige Heizungsrohre. Bereits wenige Meter nach der Therme folgte eine Verrohrung mit ungleich dickere Heizungsrohre, wodurch naturgemäß erheblich an erforderlichem Heizungsdruck verloren geht. Die weit entfernten Heizkörper konnten dadurch nicht mit genügend Druck versorgt, somit keine – auch nur annähernd – ausreichende Erwärmung der Räume erreicht werden. Eine Regulierung zugunsten eines einheitlichen Wasserdrucks wäre daher auch kaum möglich gewesen. Aufgrund unterschiedlicher Druckstände und Altersverschleiß schlugen zuletzt wohl auch Rohre an den Schnittstellen leck, das Heizungswasser tropfte in erheblichen Mengen auf den Kellerboden, bzw. in aufgestellte Wassereimer.

Die ersten beiden Räume (in Folge der Heizkörper ab der Therme) nutze ich als Lager, Büro und Werkstatt – also jene beiden „hinteren“ Räume, die von Ralf Lehder nicht angemietet waren. Hier konnte ich noch eine gute Wärmewirkung erzielen. Die Erwärmung der folgenden Heizkörper bzw. Räume nahm dann immer weiter ab. Bei den letzten 4 – 5 Heizkörpern kam so gut wie keine, bis gar keine Heizwirkung mehr an. Die Räume blieben kalt, weswegen ich seinerzeit mit Strom-Radiatoren heizte (je nach Außentemperatur).

Ein Steuerungspanel für die Therme habe ich nicht eingesetzt. Da die Therme permanent unter Vollast lief, hätte dies extreme Gaskosten verursacht, ohne dass eine Erwärmung erfolgt wäre. Ich heizte daher nur in den beiden hinteren beiden Räumen, drehte alle Heizkörper in den Geschäftsräumen ab und heizte dort mit Stromradiator.

Von einer Instandsetzung (neue Rohre verlegen) sah ich damals vorläufig ab, da die Zulaufrohre zwar oben und sichtbar, die Rücklaufrohre allerdings unter dem Fußboden verrohrt waren. Das wäre sehr teuer und langwierig geworden.

Blankenburg, 28.02. 2025

Oliver Friedrich

in der Mietsache Seiffert / Lehder, Landgericht Magdeburg, 9 O 1604/24 405