

Brunata Minol informiert

Demontage oder Verplombung von Heizkörpern in Wohnungen

Vorsicht beim unabgestimmten Ausbau durch Wohnungseigentümer oder Mieter

Kurz und knapp

Die Entfernung von Heizkörpern in der Wohnung ist keine Privatsache. Sie ist in jedem Fall mit Vermieter, Hausverwaltung und Heizungstechnikern abzustimmen.

Fragen zur völligen Entfernung von Heizkörpern oder wenigstens deren Verplombung, indem lediglich das Regelventil entfernt wird, ergeben sich immer dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer oder Mieter einen Heizkörper stilllegen möchten. Dafür gibt es verschiedene Gründe, meistens aber den, dass ein Heizkörper, zum Beispiel hinter einer Einbauküche, ohne praktischen Nutzen ist und dort eigentlich nur stört. Gelegentlich wird der Ausbau von Heizkörpern auch in Betracht gezogen, weil man künftig keine Verbrauchseinheiten mehr bezahlen möchte, die bei Verdunstungsheizkostenverteilern durch eine erhöhte Sommeranzeige entstanden sein können. Bevor diese Schritte aber wirklich umgesetzt werden, sollten Eigentümer und Mieter ein paar wichtige Punkte beachten.

- Abrechnungstechnisch ist der Heizkörperausbau kein Problem. Wenn kein Heizkörper mehr vorhanden ist, fehlt auch der Heizkostenverteiler und es wird kein Verbrauch abgerechnet. Vor dem vollständigen Abbau des Heizkörpers sollte aber der Ablesewert festgehalten werden, damit er noch in die letzte Abrechnung einfließen kann. Das kann formlos geschehen und vom Wohnungsbesitzer selbst erledigt werden. Am besten mit einer Zeugenunterschrift (z. B. vom Hausmeister).
- Es ist auch möglich, den Heizkörper mit dem Heizkostenverteiler bis zur nächsten Ablesung im Keller oder einem beliebigen (kühlen) Abstellraum zu deponieren, um ihn dann von unseren Servicemitarbeitern ablesen zu lassen. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip sollte man aber auf eine stehende Lagerung achten. Sonst läuft die Messflüssigkeit aus und eine sinnvolle Ablesung wird unmöglich.

- Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip haben keinen Einschaltpunkt, bei dem die Verbrauchsanzeige beginnt. So verdunstet immer etwas Flüssigkeit - vor allem in heißen Sommern. Diese so genannte Kaltverdunstung ist gemäß DIN/EN durch eine Überfüllung der Ampullen für 120 heizfreie Tage, bei einer angenommenen Raumtemperatur von 20 °C, kompensiert. Es kann aber durchaus einmal sein, dass die standardisierte Vorgabe nicht ausreicht und dann ergeben sich auch an unbenutzten Heizkörpern geringfügige Anzeigen. Das ist prinzipiell kein Problem, da dieser Umstand bei allen Wohnungen gegeben ist und bei einer relativen Verteilung ausgeglichen wird. Nicht aber bei den Wohnungen, in denen Heizkörper und damit Heizkostenverteiler fehlen, obwohl sie einmal geplant und eingebaut waren. Hier gibt es keine Einheiten mehr bei unbenutzten Heizkörpern und diese Wohnungen haben, je nach Verlauf des Sommers, unter Umständen einen Vorteil. Das kann bei den anderen Bewohnern zu Protesten führen.

- Zur gerechten Verteilung der Wärmeverluste der Heizanlage, zum Ausgleich für benachteiligte Wohnlagen und als Ausgleichsfaktor für die Transmissionswärme (Wärmeklau), werden zwischen 30 und 50 % der Gesamtkosten nach Wohnungsfläche verteilt (Grundkosten). Auch bei Wohnungen mit demontierten Heizkörpern werden weiterhin die gesamten Wohnflächen abgerechnet. Es gibt keinen Grund, der auch eine Reduzierung der Grundkostenanteile rechtfertigt. Der Ausbau eines Heizkörpers in einer Küche mit 12 m² bedeutet also nicht, dass die Grundkostenanteile um 12 m² reduziert werden. Die Auslegung der Heizanlage des Gebäudes ist auch nach einem Heizkörperausbau weiterhin auf die ursprüngliche Planung ausgelegt. Eine Verschlechterung des heizungstechnischen Wirkungsgrades der Kesselanlage darf nicht zu Lasten der anderen Mieter oder Eigentümer gehen.

- Heizkörper auszubauen, weil sie keinen praktischen Nutzen mehr haben, scheint nach weit verbreiteter Ansicht eine ganz persönliche Sache zu sein, die jeder so durchführen darf, wie er will. Dabei wird gerne vergessen, dass die gemeinschaftliche Heizanlage ein fein abgestimmtes und technisch sensibles System ist, bei dem selbst geringfügige Änderungen zu massiven Störungen führen können. Wenn überhaupt, sollten Heizkörperdemontagen nur durch den zuständigen und qualifizierten Heizungsbauer erledigt werden. Es muss davor die Garantie gefordert werden, dass die Heizanlage trotzdem auch in Zukunft einwandfrei funktioniert.

- Der Kostenfaktor für den Heizkörperausbau sollte beachtet werden. Oft kostet die Heizkörperdemontage mehr, als die vermuteten Mehrkosten über Jahre hinweg hätten entstehen können. Der Aufwand einer Heizkörperentfernung steht meistens in keinem Verhältnis zur erzielten Heizkostenreduzierung.

- Der unabhgestimmte Ausbau von Heizkörpern durch Mieter ist generell unzulässig. Doch selbst Wohnungseigentümer können nicht machen, was sie für richtig halten. Ein eindeutiges Gerichtsurteil: Nachdem eine Wohnungseigentümerin in ihrer Wohnung mehrere Heizkörper entfernte, wurde sie durch das Bayerische Oberste Landgericht dazu aufgefordert, diese Maßnahme wieder rückgängig zu machen. Auf Basis des § 47 (GBO) kann kein Eigentümer die Teilnahme an gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug, Gemeinschaftsantenne, Pflege der Hausanlagen verweigern. Es war keine Rechtsgrundlage erkennbar, die es rechtfertigt, Teilnehmer von verbrauchsabhängigen Teilen der Heiz- und Warmwasserkosten freizustellen. Bayerisches Oberstes Landgericht, Urteil vom 07.08.88, BReg.: 2 Z 157/87. Vorinstanzen Amtsgericht Regensburg 13 UR II 25/86 und Landgericht Regensburg 2 T 261/87.

Die Entfernung von Heizkörpern hat vielfältige Aspekte. Wenn es nicht wirklich zwingend nötig ist, sollte darauf verzichtet werden. Man sollte ergänzend bedenken, dass der Heizkörperausbau durch die Kosten für den Handwerker auch nicht umsonst ist. Vor- und Nachteile sollten deshalb immer gründlich abgewogen werden.

Quelle: www.minol.de/demontage-heizkoerper.html - Stand vom: 20.04.2024