

MINOL INFORMIERT

Grundkostenanteile nach dem Einbau von Kaminen und Kachelöfen

Ist der Flächenanteil für die Grundkostenabrechnung zu reduzieren?

Angesichts stetig steigender Energiepreise installieren sich immer mehr Wohnungseigentümer einen schicken holz- oder kohlebefeuerten Kachelofen in der Wohnung. Fast genau so beliebt sind offene oder geschlossene Kamine. Sofern ein geeigneter Kaminabzug vorhanden ist und die Eigentümergemeinschaft den Einbau duldet, ist das eine durchaus sinnvolle Maßnahme. Es geht nichts über eine gemütliche Kamin- oder Kachelofenbeheizung an kalten Wintertagen, denn die so erzeugte Strahlungswärme wird zu Recht als wohliger und angenehmer empfunden, als die von Heizkörpern erzeugte typische Konvektionswärme. Auch ökologisch ist diese Alternative interessant, wenn Holz als nachwachsender Brennstoff verwendet wird. Wer dann auch noch günstige eigene Holzbestände zu verbrennen hat, der genießt auch noch einen unbestreitbaren finanziellen Vorteil.

Gleichzeitig stellt sich aber die Frage, welche Auswirkungen das auf die gemeinsame Heizkostenabrechnung für die Zentralheizung hat. Vielfach gehen die Eigentümer mit nachträglich eingebauten Kaminen oder Kachelöfen davon aus, dass sie nun ja weniger Wärme aus der zentralen Heizanlage entnehmen und deshalb auch weniger Grundkosten zu bezahlen hätten. Weniger Verbrauchskosten werden sie zukünftig sowieso haben, weil die Heizkörper gar nicht mehr oder erheblich weniger benutzt werden müssen. Doch selbst wenn sogar einzelne

Heizkörper ausgebaut oder stillgelegt werden, besteht für Wohnungseigentümer mit nachträglich eingebauten Kaminen und Kachelöfen kein Anspruch darauf, künftig von den Grundkosten in der Heizkostenabrechnung entlastet zu werden.

Der Grund ist einfach: Die vorhandene zentrale Heizanlage ist planerisch so konzipiert und ausgelegt worden, dass sie alle Wohnungen des Gebäudes selbst an den kältesten Wintertagen ausreichend erwärmen kann. Wenn einzelne Bewohner nun weniger Heizenergie aus der Zentralheizung beziehen, hat das einen schlechteren Gesamtwirkungsgrad zur Folge.

Vereinfacht ausgedrückt ist die Heizanlage nun überdimensioniert und hat größere Bereitschaftsverluste als ursprünglich geplant. Der Verursacher dieser Überdimensionierung, eben derjenige, der sich einen Kamin oder Kachelofen eingebaut hat, kann sich von dieser Überdimensionierung nicht einfach befreien, indem er keine oder weniger Grundkosten bezahlt. Das wäre ungerecht gegenüber den Eigentümern, die sich eine Zusatzheizung jedweder Art nicht leisten wollen oder denen es aus baulichen Gründen unmöglich ist, sich einen ähnlichen Vorteil zu verschaffen.

Grundkosten in der Heizkostenabrechnung dienen unter anderem dazu, Kessel-, Kamin- und Verteilverluste unabhängig vom individuellen Verbrauch gerecht auf alle Bewohner zu verteilen. Das erfolgt durch eine 30-50 %ige Abrechnung nach Fläche. Da sich die Verluste der Heizanlage durch den Einbau einzelner Kamine oder Kachelöfen nicht reduzieren, sondern - im Gegenteil - eher erhöhen, ist eine Grundkostensenkung fachlich falsch und in keinem Fall zu empfehlen.

Beheizte Fläche?

Auch mit der Definition des Begriffs der beheizten Fläche lässt sich eine Grundkostenreduzierung in Wohnungen mit ausgebauten Heizkörpern nicht begründen. In der II. Berechnungsverordnung und der



Moderne Kachelöfen sind nicht nur schön anzusehen, sondern sorgen auch für wohlige Wärme.

» Der nachträgliche Einbau von Kaminen und Kachelöfen berechtigt nicht zur Grundkostensenkung in der Heizkostenabrechnung.



HANDBUCH ZUR WÄRMEKOSTENABRECHNUNG
Fachinformationen für
Wohnungsverwalter, Vermieter,
Heizungstechniker und -ingenieure

Minol
Alles, was zählt.

Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält. *Frank Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung, 640 Seiten, 28,50 € (Buch), 17,50 € (CD-ROM), erhältlich bei Minol (handbuch@minol.com, www.minol.de/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.*

Grundkostenanteile nach dem Einbau von Kaminen und Kachelöfen

Wohnflächenverordnung ist die Nutzfläche definiert, nicht jedoch die beheizte Fläche. Deshalb gibt es dazu unterschiedliche Meinungen, wobei sich die Definition der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. allgemein durchgesetzt hat und die hier erläutert werden soll:

Beheizte Flächen sind nicht nur solche Räume, die auch über einen eigenen Heizkörper verfügen, sondern auch angrenzende Räume, die z. B. durch eine offen stehende Tür indirekt beheizbar sind. Noch einfacher lässt sich der Begriff der beheizten Fläche definieren, indem man darunter alle Flächen versteht, die von den Wohnungswänden umschlossen sind. Zwei Beispiele, wie sie häufig anzutreffen sind:

- Eine Wohnung hat im Flur keinen eigenen Heizkörper. Der Flur ist aber durch offen stehende Türen von angrenzenden Räumen trotzdem beheizbar. Dann gehört auch die Fläche des Flurs zur beheizten Fläche.
- Zu einer Wohnung gehört eine kleine Abstellkammer außerhalb der Wohnungstür. Darin befindet sich kein Heizkörper. Dieser Raum ist weder direkt noch indirekt beheizbar und wird deshalb in der 'beheizten Fläche' der Wohnung nicht berücksichtigt.

Lässt sich eine Eigentümergemeinschaft trotz dieser Argumente doch dazu überreden, die Grundkostenanteile von Wohnungen mit stillgelegten Heizkörpern zu reduzieren, wird es das Messdienstunternehmen auch tun. Sinnvoll und fachlich richtig ist es aber nicht.

Ist die Heizkörperentfernung zulässig?

Ergänzend zur Frage der Grundkostenreduzierung nach dem Ausbau von Heizkörpern stellt sich auch die Frage, ob in den Wohnungen eines Mehrfamilienhauses einzelne oder mehrere Heizkörper prinzipiell ausgebaut werden dürfen. Mietern ist das in keinem Fall gestattet, zumin-



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

dest nicht ohne Zustimmung durch den Vermieter. Doch selbst bei Wohnungseigentümern gibt es dazu Einschränkungen, wie die beiden folgenden Urteile zeigen:

- Verbietet ein Eigentümerbeschluss im Interesse einer gleichmäßigen Messung des Wärmeverbrauchs, einzelne Heizkörper zu entfernen, so gilt dieser Beschluss auch dann, wenn die Heizkörper zum Sondereigentum gehören. Der Eigentümer darf keinen Heizkörper abmontieren, um so Heizkosten zu sparen (Bayerisches Oberstes Landgericht, Beschluss vom 20.03.1985, Az. BReg. 2 Z 141/84).
- Die einseitige Demontage von Heizkörpern ist unzulässig. Eine Wohnungseigentümerin hat in ihrer Wohnung einen Heizkörper entfernt. Durch das Bayerische Oberste Landesgericht wurde sie dazu aufgefordert, diese Maßnahme rückgängig zu machen. Auf Basis des § 47 (GBO) kann kein Eigentümer die Teilnahme an gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug, Gemeinschaftsantenne, Pflege der Hausanlagen, usw., 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 AG Regensburg 13 UR II 25/86 und LG Regensburg 2 T 261/87).

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0

Telefax +49 (0)711-94 91-238

E-Mail info@minol.com, www.minol.de