

MINOL INFORMIERT

Grundkostenanteile nach der Stilllegung von Heizkörpern

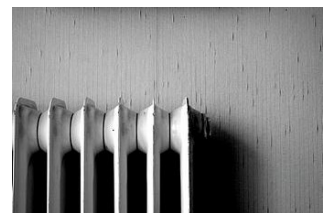
Ist der Flächenanteil für die Grundkostenabrechnung zu reduzieren?

Heizkörper auszubauen oder stillzulegen hat viele Gründe. Meistens liegt es daran, dass Umbauten in der Wohnung stattfanden, die in einzelnen Räumen keinen Heizkörper mehr vorsehen. Ein weiteres Motiv ist der Verdacht des Wohnungseigentümers oder Mieters, dass er für einen ständig abgedrehten Heizkörper einen Verbrauch zu bezahlen hat, der sich durch den Ausbau von Heizkörpern einfach vermeiden lässt.

Gleichzeitig stellt sich aber die Frage, welche Auswirkungen das auf die gemeinsame Heizkostenabrechnung für die Zentralheizung hat. Meistens gehen Eigentümer und Mieter mit ausgebauten Heizkörpern 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 der Heizkörper nicht mehr vorhanden ist und damit auch kein Messgeräte einen Verbrauch anzeigen kann. Doch selbst dann, besteht für Wohnungseigentümer und Mieter 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, mit allen vorgesehenen Heizkörpern, 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 Heizkörper ausgebaut oder stillgelegt hat, kann sich von dieser Überdimensionierung nicht einfach befreien, indem er künftig keine oder weniger Grundkosten bezahlt. Das wäre ungerecht gegenüber den Bewohnern, denen es - aus welchen Gründen auch immer - unmöglich ist, Heizkörper stillzulegen.



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 Ausbau oder die Stilllegung einzelner Heizkörper 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 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.

» Der Ausbau von Heizkörpern berechtigt nicht zur Grundkostensenkung in der Heizkostenabrechnung.



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 der Stilllegung von Heizkörpern



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

www.minol.de

- 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 Eigentümergeinschaft 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, zumindest 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).

» Mieter oder Wohnungseigentümer dürfen Heizkörper in ihrer Wohnung nicht eigenmächtig entfernen.

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