

Demontage oder Verplombung von Heizkörpern

Wenn Heizkörper nicht oder nur sehr selten gebraucht werden, wird oft der Wunsch geäußert, den oder die betreffenden Heizkörper auszubauen oder zu verplomben. Hintergrund ist dabei meist, dass Heizkosten eingespart werden sollen.

Darf der Mieter oder Wohnungseigentümer das einfach machen? Ist das aus technischer Sicht in Ordnung? Wird der Flächenanteil der Wohnung nach der Demontage von Heizkörpern verringert? Lohnt sich das überhaupt?

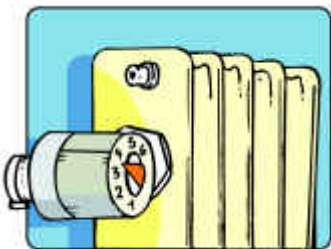
Auf alle diese Fragen gibt dieser Fachbericht Antworten.



Gründe, einen Heizkörper auszubauen oder zu verplomben, gibt es viele:

- Der Heizkörper wird nicht benutzt, verursacht aber vermeintlich trotzdem Kosten
- Der Heizkörper springt durch das Thermostatventil ungewollt an
- Der Heizkörper ist so eingebaut, dass er stört

Wann darf der Mieter oder Wohnungseigentümer Heizkörper demontieren?



Einen Heizkörper abzubauen ist keinesfalls Privatsache. Auch dann nicht, wenn sich dieser im Sondereigentum, also in einer der Wohnung eines Einzeleigentümers innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft befindet.

Weil durch den Ausbau von Heizkörpern die Belange der anderen Bewohner berührt werden, muss generell ein Beschluss der Eigentümergeinschaft erwirkt werden. Lehnen die anderen Eigentümer die Demontage ab, ist es dem Eigentümer verboten, Heizkörper abzubauen. Wenn er sich daran nicht hält, können ihn die Miteigentümer auf Rückbau verklagen.

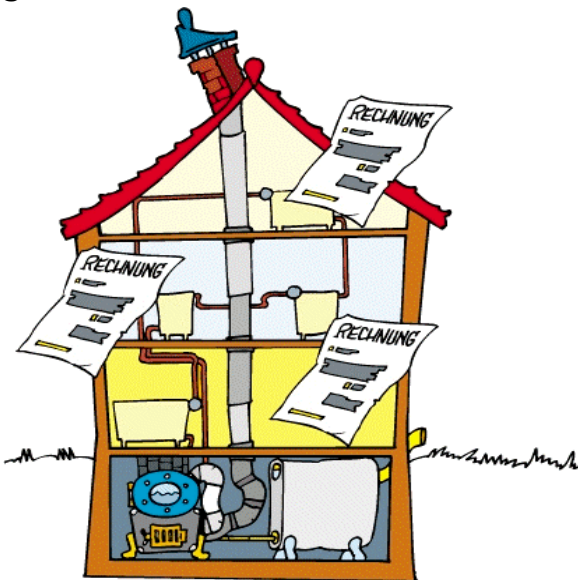
Daraus folgt, dass es einem Mieter vorerst generell verboten ist, Heizkörper abzubauen. Er muss in jedem Fall von seinem Vermieter ein schriftliches Einverständnis haben, um eine solche bauliche Maßnahme vorzunehmen.

Wie ist der Ausbau von Heizkörpern aus technischer Sicht zu sehen?

Die Heizanlage ist für eine exakt berechnete Wärmeabgabe geplant und ausgelegt. Werden nun Heizkörper abgebaut, verringert sich die Wärmemenge, die abgenommen wird. Dies kann zu einer Überdimensionierung der Heizanlage führen. Die Heizung produziert also zu viel Wärme, die aber nicht in diesem Maße abgenommen wird. Das zuviel an Wärme bezahlen die restlichen Eigentümer in kleinen Mengen über ihre Heizkostenabrechnung mit.

Die Demontage von Heizkörpern kann hydraulische Probleme an der Heizanlage auslösen. Sie sollte deswegen niemals ohne fachliche Beratung durchgeführt werden. Wir empfehlen vorher von einem Heizungsfachmann die schriftliche Garantie zu verlangen, dass die Heizanlage auch nach der Demontage von Heizkörpern einwandfrei funktioniert.

Wird der Flächenanteil der Wohnung nach der Demontage von Heizkörpern verringert?



Jede Heizanlage verursacht verbrauchs-unabhängige Kosten. Das sind zum Beispiel Wärmeverluste durch die Heiz- und Warmwasserleitungen, Verluste bei der Umwandlung von Brennstoffen in Wärme, Kosten für die Emissionsmessung, Kaminfeger, Pflege der Anlage, Kosten für die Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, also die Servicegebühren und noch weitere.

Diese verbrauchsunabhängigen Kosten werden zu mindestens 30% und höchstens 50% nach Fläche umgelegt.

Wird in einer Wohnung ein Heizkörper demontiert, bleibt der Flächenanteil für die Berechnung der Grundkosten unverändert. Eine Reduzierung würde die anderen Bewohner benachteiligen, weil ihre Grundkosten dadurch anteilig steigen.

Lohnt sich der Ausbau von Heizkörpern finanziell?

Einer der Hauptgründe Heizkörper auszubauen, ist der, dass Heizkosten gespart werden sollen. Der Ausbau soll sich in möglichst kurzer Zeit amortisieren.



Dabei ist folgendes zu bedenken:

- Der Ausbau von Heizkörpern ist nur mit Erlaubnis der Miteigentümer möglich. Dazu muss ein Beschluss erwirkt werden.
- Vorher ist mit einem Heizungsfachmann zu klären, ob die Heizanlage danach genau so zuverlässig und einwandfrei funktioniert. Das sollte er schriftlich garantieren.
- Liegt dann ein positiver Beschluss vor, entfernt der Heizungsfachmann den betreffenden Heizkörper und protokolliert bzw. bestätigt den Ausbau.
- Je nachdem, wann der Ausbau erfolgt, muss der Heizkostenverteiler am Heizkörper durch das Abrechnungsunternehmen abgelesen werden.
- Weiterhin muss das Abrechnungsunternehmen informiert werden, dass der betreffende Heizkostenverteiler nicht mehr berücksichtigt werden soll.

All diese Schritte sind mit Aufwendungen und meist mit Kosten verbunden. Betrachtet man die Kosten, die der nicht benützte Heizkörper verursacht, und stellt die Beträge, die der Ausbau kostet, gegenüber, wird in vielen Fällen folgendes klar: Eine Amortisation dauert sehr, sehr lange. In vielen Fällen 15 oder mehr Jahre!

Was ist bei einer Verplombung von Heizkörpern zu beachten?

Wenn nicht sicher ist, ob der betreffende Heizkörper in der Zukunft doch noch gebraucht wird, kann er auch verplombt werden.

Meistens wird durch eine Draht- oder Schnurplombe das Bewegen des Thermostatventils verhindert. Das Ventil kann also von Hand nicht mehr aufgedreht werden, ohne dass dadurch die Plombe zerstört wird.

Es darf dabei aber nicht vergessen werden, dass alle Thermostatventile eine Frostsicherung haben. Diese Frostsicherung öffnet das Ventil automatisch auch dann, wenn das Thermostatventil verplombt ist!

Der Name "Frostsicherung" ist dabei etwas verwirrend, denn das Ventil öffnet nicht erst bei Frost, sondern schon viel früher. Es soll ja Frost rechtzeitig verhindert werden. Viele Ventile öffnen deswegen schon bei +8 bis +12 °C. Die Verplombung schließt also nicht zuverlässig aus, dass doch Wärme durch den Heizkörper fließt.

Aus abrechnungstechnischer Sicht nützt die Verplombung eines Heizkörpers also nichts. Nur wenn ausgeschlossen werden kann, dass noch Wärme durch den Heizkörper strömen kann, sollte der Heizkörper mit dem verplombten Ventil komplett aus der Heizkostenabrechnung herausgenommen werden.



OLG Hamburg, Beschluss vom 22.04.1999 - Aktenzeichen 2 Wx 39/99

Ein Wohnungseigentümer darf einen mit einem Heizkostenverteiler bestückten Heizkörper, der sich in seinem Sondereigentum befindet, nicht ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft entfernen und durch einen anderen Heizkörper ersetzen, an dem kein neuer Heizkostenverteiler montiert werden kann.

Der Wohnungseigentümer wurde dazu verurteilt, einen Heizkörper zu montieren, an dem die gesetzlich vorgeschriebene Erfassung des Verbrauchs durch einen Heizkostenverteiler und die jährliche Ablesung möglich ist.

BayObLg, Beschluss vom 07.04.1988 - Aktenzeichen BReg. 2 Z 157/87

Auch dann, wenn der betreffende Wohnungseigentümer einen Heizkörper nachweislich nicht benutzt, kann er trotzdem nicht verlangen, dass er von den verbrauchsabhängigen Kosten der Heizung komplett freigestellt wird. Er kann nach § 242 BGB allenfalls verlangen, dass er so gestellt wird, wie ein Wohnungseigentümer einer Wohnung mit gleicher Größe, bei dem der niedrigste Verbrauch ermittelt wurde.

BayObLg, Beschluss vom 20.03.1985 - Aktenzeichen BReg. 2 Z 141/84

Wenn der Beschluss einer Eigentümergeinschaft - im Interesse einer gerechten Verbrauchsabrechnung - verbietet, dass Heizkörper abgebaut werden, gilt das auch für Heizkörper, die sich im Sondereigentum befinden. Es ist den Eigentümern dann nicht gestattet, Heizkörper abzubauen, um Heizkosten einzusparen.