

Infoblatt zur Demontage von Heizkörpern

Heizkörper eines Mehrfamilienhauses sind Teil der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und damit ein Teil des gesamten Objektes. Wie dieses wurde auch die Heizungsanlage anlässlich der Bauverhandlung geprüft und mittels Baubescheid genehmigt. Die Auslegung jeder Heizungsanlage sowie die Dimensionierung der einzelnen Heizkörper inkl. der Bestimmung der Anzahl an Heizkörpern sowie deren Situierung erfolgt aufgrund der für die einzelnen Wohneinheiten lt. ÖNORM 7500 berechneten Heizlast. Die Wärmeleistung der Heizkörper entspricht dem Wärmeverlust in jeder Wohneinheit.

Möchte ein Wohnungseigentümer einen oder mehrere Heizkörper in seiner Nutzereinheit auf Dauer entfernen, sind nachfolgende Voraussetzungen erforderlich:

1. Technische Voraussetzungen

Die ständige Außerbetriebnahme eines Heizkörpers ist nur durch dessen Demontage mit anschließendem dauerhaftem Verschluss der Anschlüsse oder durch den Einbau eines nachträglich mit einer Sperrkapsel gesicherten Kugelhahnes entweder in der Vor- oder Rücklaufleitung möglich. Eine Verplombung von Heizkörpern ist nicht ratsam, da Heizkörperventile unabhängig davon, ob es sich um reine Absperrvorrichtungen oder / und Thermostatventile handelt, fallweise undicht werden können, sich durch unterschiedlichen Vordruck ungewollt öffnen und auch die Verplombung relativ leicht gelockert werden kann.

2. Wärmetechnische Voraussetzungen

Durch ein schriftliches Gutachten eines Fachunternehmens, wie beispielsweise eines technischen Büros, eines Zivilingenieurbüros, einschlägigen Sachverständigen, konzessionierten Installationsunternehmens ..., muss anhand einer nachvollziehbaren Berechnung sichergestellt werden, dass die Wärmeleistung der restlichen Heizkörper unter Normbedingungen ausreicht, um den Wärmeverlust der betroffenen Nutzereinheit laut ÖNORM zu decken.

3. Hydraulische Voraussetzungen

Durch ein schriftliches Gutachten eines Fachunternehmens, wie beispielsweise eines technischen Büros, eines Zivilingenieurbüros, einschlägigen Sachverständigen, konzessionierten Installationsunternehmens ... muss anhand einer nachvollziehbaren Berechnung sichergestellt werden, dass durch die dauernde Außerbetriebnahme eines Heizkörpers keine strömungstechnischen Störungen im Gesamtsystem auftreten, die etwa zu Pfeif- und / oder Fließgeräuschen bei anderen Heizkörpern führen können.

4. Rechtliche Voraussetzungen

Der Eigentümer des Objektes muss mit der Demontage des Heizkörpers in der gegenständlichen Wohneinheit einverstanden sein. Das ist im Falle eines Mietwohnhauses der Eigentümer des Hauses, im Falle eines Eigentumswohnhauses sind das alle Eigentümer, es ist demnach eine 100%-ige Zustimmung erforderlich.

Nur wenn alle vier vorgenannten Voraussetzungen eingehalten werden, ist die nachträgliche, ständige Außerbetriebnahme eines Heizkörpers statthaft.

Nach der Demontage eines Heizkörpers muss das gesamte Heizsystem des Hauses entlüftet werden, da durch die Demontearbeiten Luft in das System eindringen kann.

Derartige Systementlüftungen sind gegebenenfalls auch noch im Nachhinein mehrmals zu wiederholen.

Zur oft fälschlich vertretenen Meinung, dass durch die Außerbetriebnahme von Heizkörpern Heizkosten gespart werden könnten, ist zu vermerken, dass die anteiligen Heizungs-Grundkosten, wie auch die anteiligen Sonstigen Kosten in der Definition lt. § 2 Abs. 6 HeizKG unabhängig von der Anzahl der Heizkörper und damit des gemessenen Verbrauches jedenfalls lt. beheizbarer Nutzfläche zu berechnen sind.