

Eigenmächtiges Entfernen von Heizkörpern ist rechtswidrig

22.07.2011

Demontage von Wohnungsheizkörpern ist unzulässig!

Mancher Wohnungseigentümer glaubt einen Weg aus steigenden Heizkosten dadurch gefunden zu haben, dass er einzelne oder mehrere Heizkörper in der Wohnung demontiert, was dazu führt, dass an einem nicht mehr vorhandenen Heizkörper logischerweise auch kein Verbrauch mehr gemessen wird. Zwar bleibt der dann heizkörperfreie Wohnraum nach wie vor an den Festkosten entsprechend seiner qm-Größe beteiligt, jedoch entfallen insoweit die **verbrauchs**anteiligen Heizkosten. Da Wohnungs-Heizkörper im Sondereigentum stehen wännen sich die betreffenden Wohnungseigentümer mit den von ihnen veranlassten Demontagen, von denen die Verwaltung regelmäßig keine Kenntnis erhält und die auch von den Heizabrechnungsfirmen bei den jährlichen Ablesungen nur selten registriert werden, im Recht.

Antizipiert kann festgehalten werden:

Heizkörper-Demontagen in Eigentumswohnungen sind nach langjährig gefestigter Rechtsprechung rechtswidrig und deshalb unzulässig.

Die im Zuge des Baues einer Wohnanlage installierten Wohnungs-Heizkörper basieren nicht auf ‚Zufälligkeit‘, sondern sie entsprechen regelmäßig einer von einem Heizungs-Fachingenieur für das Gebäude erstellten Wärmebedarfsberechnung und der darauf beruhenden Auslegung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage. Die Ausmaße und die Leistung des Heizkessels, die technische Ausgestaltung der Heizungsregelanlage, die Leistung und Stärke der Umwälzpumpen sowie viele sonstige Heizungsbauteile sind auf das Gesamtvolumen des ermittelten Wärmebedarfs der Wohnanlage genau abgestimmt. Dieses Gleichgewicht des Heizsystems einer Wohnanlage geht jedoch verloren, wenn Heizkörper ersatzlos entfernt werden. Finanziell bedeutet dies, dass die Gesamt-Betriebskosten der gemeinschaftlichen Heizzentrale hierdurch weitgehend unverändert bleiben, während andererseits die entfernten Heizkörper nicht mehr von den **verbrauchs**anteiligen Kosten betroffen sind. Ergebnis daraus: Für alle anderen Miteigentümer steigen die **Verbrauchs**anteile der Heizkosten! Dies mag sich im Falle eines einzelnen demontierten Heizkörpers finanziell noch unmerklich darstellen. Zu sehen sind jedoch die nach Wohnungseigentumsrecht geltenden Gleichheitsgrundsätze, wonach das einem einzelnen Miteigentümer gemachte Zugeständnis (z.B. zur Entfernung eines Wohnungs-Heizkörpers) gleiche Rechte auch für alle übrigen Eigentümer entfalten würde. Vermehrte ersatzlose Entfernung von Wohnungs-Heizkörpern hätte die finanzielle Konsequenz, dass die für die „Heizkörper-Demontierer“

eintretenden Ersparnisse zwangsläufig bei allen anderen Miteigentümern zu einer deutlichen Erhöhung der **verbrauchs**anteiligen Heizkosten führt. Allein dies macht bereits die Unzulässigkeit einer Heizkörper-Entfernung deutlich.

Gleichwohl ist dies lediglich ein Teilaspekt: Hinzu kommen auch technisch bedingte Beeinträchtigungen des Heizanlagenbetriebs, so unter anderem Geräusch- und sonstige Störungen durch veränderte Druckverhältnisse in den Leitungssystemen und den Heizkörpern der Wohnungen, die von den Umwälzpumpen und den Anlagen der Druckausgleichsregelung (Druckausgleichsbehälter bzw. Ausdehnungsgefäß) bewirkt werden.

Aus diesen und weiteren Gesichtspunkten hat die obergerichtliche Rechtsprechung seit vielen Jahren übereinstimmend die ersatzlose Entfernung von Heizkörpern in Eigentumswohnungen für rechtswidrig und deshalb unzulässig erklärt. So hat unter anderem das **Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG) mit Entscheidung vom 20.03.1985 (2 Z 141/84)** – DWE 1985,107 – einen Wohnungseigentümer in einem durch 3 Instanzen geführten Verfahren verpflichtet, mehrere von diesem („um Heizkosten zu sparen“) demontierte Heizkörper wieder anzubringen. Das BayObLG widersprach auch dem Einwand des Wohnungseigentümers, dass es sich bei den Wohnungs-Heizkörpern um Sondereigentum handele, mit dem er gemäß § 13 Abs. 1 WEG nach Belieben machen könne was er wolle, sie somit auch entfernen könne. Ähnlich entschieden hat auch das **Oberlandesgericht Hamm (OLG) am 26.06.1987 (15 W 438/85)** und die Entfernung eines Wohnungs-Heizkörpers für rechtswidrig erklärt. Gleiche Rechtsauffassungen werden auch in der WEG-rechtlichen Literatur vertreten: Nach Groß-Kommentar BÄRMANN/Pick/Merle, 7. Auflage werden unter Rdnr. 27 zu § 14 WEG den Sondereigentums-Rechten im Falle von Störungen und Beeinträchtigungen Grenzen gesetzt; dies gelte u.a. auch für das Abmontieren eines Heizkörpers, weil dadurch Störungen der gemeinschaftlichen Heizanlage zu gewärtigen sind. MÜLLER führt in NJW-Schriften 43, 4. Auflage (Praktische Fragen des Wohnungseigentums) unter Rdnr. 83 aus, dass selbst die etwaige Entfernung eines einzigen Heizkörpers die Funktion des zentralen Heizungssystems beeinträchtigen könne. Die gleiche Rechtsauffassung vertritt SAUREN in seinem WEG-Kommentar 3. Auflage unter Rdnr. 25 zu § 16 WEG unter Verweis auf das OLG Hamm („Kein Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Heizkörper, auch innerhalb seiner Wohnung, abzumontieren“).

Als rechtswidrig und unzulässig hat das **Hanseatische OLG Hamburg mit seiner Entscheidung vom 22.04.1999 (2 Wx 39/99)** – DWE 1999,158 – auch die Entfernung eines Heizkörpers und dessen Ersetzung durch einen Heizkonvektor angesehen. Der Wohnungseigentümer hatte argumentiert, der bisherige Heizkörper sei altmodisch und verbrauchsintensiv, während der Konvektor zu einer angeblich objektiven Heizkosten-Einsparung führe. Der Heizkonvektor ließ sich auch nicht mit einer Messvorrichtung (Heizkostenverteiler o.a.) versehen, so dass das Gericht die einheitliche Messung des Wärmeverbrauchs und der Heizkostenabrechnung als gestört ansah. Der Wohnungseigentümer wurde nach 3 Gerichts-Instanzen zur Entfernung des Konvektors und zur Wiederanbringung eines herkömmlichen zur Verbrauchserfassung geeigneten Heizkörpers verpflichtet.

FAZIT: Die Entfernung eines Wohnungs-Heizkörpers ist nach geltendem Recht unzulässig und wird im Streitfalle zu einer Verurteilung zur Wiederanbringung (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) führen. Ob durch Beschluss einer Eigentümerversammlung im Einzelfall eine Zulässigkeit bewirkt werden kann, erscheint höchst fraglich; ein solcher Beschluss wäre zumindest anfechtbar. Auch der Austausch eines herkömmlichen Heizkörpers gegen einen Heizkonvektor (bzw. einen beheizten Bade- und Handtuchhalter im Badezimmer) ist nur dann zulässig, wenn zur Verbrauchsmessung daran ein Messgerät angebracht werden kann, das der in der Wohnanlage verwendeten Geräteart entspricht.

Quelle: Dr. Ulrich Nussbaum, ehemaliger Senator der freien Hansestadt Bremen, seit 2009 Finanzsenator in Berlin