

Heizanlagenanierung

Aus für alte Kessel

Bei Heizanlagen gelten neue Grenzwerte für Abgase. Sind die Verluste zu hoch, muss der Kessel saniert oder ausgetauscht werden.

Seit dem 1. November müssen Heizanlagen neue Abgasgrenzwerte einhalten. So will es die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV, § 11, § 23). Die Abgasverluste lassen sich teils durch Sanierung senken, doch für etliche alte Kessel bedeuten die Werte das Aus. "2,5 Millionen Heizungen sind älter als 25 Jahre", weiß man bei der Deutschen Energie-Agentur (Dena). Viele seien zu groß ausgelegt und technisch überholt.

Im Mehrfamilienhaus ist der Vermieter für die Sanierung zuständig. Der Schornsteinfeger mahnt hier anhand der Messdaten auf Einhaltung des Gesetzes, setzt gegebenenfalls die Behörden in Gang. Dem dauerhaft untätigen Vermieter droht ein Bußgeld bis zu 50000 Euro, als letztes Mittel auch die Stilllegung der Heizanlage. In Härtefällen können die Behördenvertreter aber auch ein Auge zudrücken - was von der Verordnung gedeckt wird.

Die Kosten für den Anlagenumbau darf der Vermieter als Modernisierungskosten mit jährlich elf Prozent auf die Mieter umlegen: Es sind notwendige bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat - nämlich gesetzliche Vorgaben (§ 559 BGB).

Eine Erneuerung der Technik bringt in der Regel eine Reduzierung der Heizkosten mit sich. Moderne Kessel sparen bis zu 30 Prozent Energie. Der Mieter kann aber nicht auf einen Austausch dringen, wenn die alte Heizanlage alle Grenzwerte einhält.

Ergreift der Vermieter keine Maßnahmen, die Abgaswerte zu senken, kann man davon ausgehen, dass der Mieter höhere Heizkosten zu tragen hat als nötig - die Heizung läuft unwirtschaftlicher als bei Einhaltung der Grenzwerte. Dieser Nachweis ist indes schwer zu erbringen, denn ein Mieter hat meist keinen Einblick in die Messdaten des Schornsteinfegers. Er sollte sich aber die Heizkostenabrechnung im nächsten Jahr genau anschauen und den Vermieter um Offenlegung bitten. *alo*



Kessel alt, Abgaswerte hoch: Der Schornsteinfeger prüft und setzt erforderlichenfalls die Behörden in Gang
Foto: MieterMagazin-Archiv

■ Die Bundesimmissionschutzverordnung findet man im Internet unter www.bmu.de/de/1024/js/download/b_bimsch1/