

# Thermentausch bei Luft-Abgassammlern

*Nach wie vor nichts Neues gibt es zur Frage, wer in Sachen Nachrüstung des Kamins beim Umstieg auf Brennwertthermen zahlungspflichtig ist. Eine besonders brisante Situation entsteht dann, wenn sogenannte Turboggeräte in Luft-Abgassammlern getauscht werden müssen.*

VON KARIN SAMMER



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Seit etwa eineinhalb Jahren dürfen in der EU bekanntlich nur mehr Heizgeräte in Verkehr gebracht werden, die Mindesteffizienzstandards erfüllen. Die klassischen Heizwertthermen erfüllen diese Erfordernisse nicht mehr, sie dürfen nur noch für spezielle Ausnahmefälle produziert und eingebaut werden.

Der Umstieg auf Brennwerttechnik zieht in der Regel eine Nachrüstung des Kamins nach sich. Hierfür ist wegen der geringen Abgastemperatur, des Überdrucks und des hohen Kondensatanfalls eine druck- und feuchtigkeitsbeständige Abgasleitung erforderlich, die in den bestehenden Kamin eingezogen werden muss. Über die Frage, wer für die mit der Kaminadaptierung verbundenen Kosten aufzukommen hat – die Eigentümergemeinschaft oder aber der jeweilige Wohnungseigentümer – darüber lässt sich trefflich streiten. Zum einen handelt es sich beim Kamin um einen allgemeinen Teil des Hauses, dessen Erhaltung mangels einer rechtswirksamen Vereinbarung in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fällt. Ist der Kamin allerdings nicht schadhaft (also rauchdicht und querschnittsfrei) kann es bisweilen aber als ebenso zweifelhaft angesehen werden, dass die für den Betrieb von Brennwertgeräten erforderliche Nachrüstung des Kamins als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung durch die Eigentümergemeinschaft herzustellen ist. Verwaltung oder Verfügung, das ist wieder einmal die Frage – eine hinreichende Klärung wird wohl erst die Rechtsprechung bringen.

## »mehrfach belegte« Fänge

Um einiges komplexer kann sich die Situ-

ation bei sogenannten Abgassammlern erweisen. Da aufgrund der technischen Voraussetzungen an einem Abgassammler nicht gleichzeitig Heizwertgeräte und Brennwertgeräte betrieben werden können, müssten im Falle eines Umstiegs auf Brennwerttechnik sohin alle am Abgassammler angeschlossenen Heizgeräte gleichzeitig auf Brennwertgeräte wechseln. Dieser Schwierigkeiten war sich auch der EU-Gesetzgeber bewusst, weshalb in der ÖkodesignRL für Abgassammler bzw. »mehrfach belegte Fänge« Ausnahmen vorgesehen wurden. In diesen Fällen sollte weiterhin die Verwendung der klassischen Heizwertthermen vom Typ B 1 (Wiener Kombitherme) produziert, verkauft und eingebaut werden dürfen, wobei diese Geräte mit einem speziellen Aufkleber gekennzeichnet sind.



## Problem Luft-Abgassammler

Nicht alle Abgassammler sind gleich: Bei sogenannten **Luft-Abgassammlern (LAS)** handelt es sich im Unterschied dazu um ein System, das einerseits die Verbrennungszuluft zum Gerät bringt und andererseits die daraus entstehenden Abgase auch wieder abführt. Ausgeführt werden diese entweder als Rohr in Rohr System oder mit zwei parallel geführten Rohren in einem F 90 Schacht, erläutert David Kleveta von »KLEVETA – Kamin und mehr«. An diese Abgasanlagen dürfen nur gebläseunterstützte Heizwertthermen – sogenannte »Turbogeräte« der Betriebsart C4 angeschlossen werden, die dadurch eine Ableitung der Abgase sicherstellen können. Die schlechte Nachricht: die Produktion dieser speziellen Gerätetype wurde mit der Ökodesignrichtlinie ausnahmslos →

eingestellt. Ein irreparables Turbo- gerät bei einem Luft-Abgassamm- ler kann wegen der erforderlichen Gebläseunterstützung nun nicht wie bei einem herkömmlichen Ab- gassammler durch eine Heizwert- therme, sondern aufgrund der be- sonderen Abgassituation nur durch eine Brennwerttherme ersetzt wer- den. Auch hier erfordert ein Umstieg eine Adaptierung des gesamten Ab- gassystems, das dann für die übrigen noch am Sammler angeschlos- senen Turbogereäte nicht mehr kom- patibel ist, so David Kleveta. In weite- rer Konsequenz müssten sohin alle Geräte dieses Abgassammlers, un- abhängig von Baujahr und Zustand gleichzeitig auf Brennwert umge- rüstet werden. In diesem Fall geht es nicht nur um Kosten für die Kamin- adaptierung, sondern auch um jene des Thermentauschs aller am Abgas- sammler einmündenden Parteien. Daran knüpfen jede Menge ungelös- ter Rechtsfragen an, wenn keine ein- vernehmliche Lösung gefunden wird.

Unklar ist, ob ein betroffener Woh- nungseigentümer, dessen Heizgerät irreparabel wurde, gegen den Willen der anderen bewirken kann, dass die Abgasanlage umgerüstet und sohin auch die übrigen am Sammler ange- schlossenen Wohnungseigentümer den Austausch ihrer Heizgeräte dul- den müssen. Wenn ja, auf wessen Kosten?

Sowohl die Kosten- als auch die Duldungsfrage wird davon abhän- gen, ob die erforderlichen Adaptie- rungsarbeiten am Kamin als Verwal- tungs- oder Verfügungsmaßnahmen einzustufen sind.

Werden die Adaptierungsarbei- ten des Abgassammlers als Verfü- gung im Sinne des § 16 WEG gewer- tet – immerhin kommt die Erhal- tung der Heizung eines WE-Objekts dem jeweiligen Wohnungseigentü- mer zu, sohin wären auch die da- mit verbundenen Folgekosten vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen. Kommt man allerdings zur Auffassung, dass es sich bei der

Nachrüstung des Kamins infolge des Gerätetauschs um eine Erhaltungs- arbeit der Eigentümergemeinschaft handelt, dann werden wohl auch die damit zusammenhängenden Fol- gearbeiten wie etwa der erforderliche Austausch der übrigen am Ab- gassammler angeschlossenen Heiz- geräte der Eigentümergemeinschaft zufallen. Gewissheit wird letztlich erst die Rechtsprechung bringen.

Jedenfalls kann eine frühzeitige Information der Eigentümer bei Vor- handensein solcher Anlagen dabei unterstützen, bereits präventiv (und nicht erst im akuten Anlassfall) so- wohl die technischen Voraussetzun- gen als auch die rechtlichen Möglich- keiten auszuloten. Den Eigentümern wird ebenso zu empfehlen sein, al- ternative Heizsysteme zu prüfen. In Frage kommen z.B. Geräte mit Abgas- führung über die Außenwand bis hin zu Elektroheizungen (z.B. Infrarot- paneele), die interessante Optionen darstellen können. ♦

Mit **IGEL** ist mein Erfolg programmiert!

Seit 1988.

**Finanz-  
management**

- LOHNVERRECHNUNG
- DOKUMENTENMANAGEMENT
- CONTROLLING
- KANZLEI-  
VERWALTUNG
- WORKFLOW MANAGEMENT
- ANLAGENBUCHHALTUNG
- KLIEN-  
TENANBIT-
- FINANZBUCHHALTUNG
- TAV
- MAHNWESEN

**Immobilien-  
management**

- ASSET MANAGEMENT
- TERMINMANAGEMENT
- FINANZBUCHHALTUNG
- REPORTINGS
- VERWALTUNG  
-  
GEWERBLICH  
-  
GEMEINNÜTZIG  
-  
SHOPPINGCENTER
- DOKUMENTENMANAGEMENT

**IGEL Software**

[www.IGEL.at](http://www.IGEL.at)

A | CZ | D | HU | HR | PL | RO | SK | SL

**ÖVI** Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Partner [www.ovi.at](http://www.ovi.at)

**ORACLE** Gold Partner