

Tipp des Monats Februar 2014



Inspektion von Heizungsanlagen - lohnen sich Wartungsverträge?



Bei einem kürzlichen Gedankenaustausch mit einem Bekannten, der als Heizungsmonteur sein Geld verdient, habe ich einiges über den korrekten Umgang mit Heizungsanlagen und der Trinkwasserversorgung in Wohngebäuden gelernt. Diese Informationen könnten auch nützlich für Hauseigentümer und –verwalter sein, so dass ich dies zum Thema des Tipps des Monats Februar machen möchte.

EU-Richtlinie zur Inspektion von Heizungen und Trinkwasserversorgung

Laut einer EU-Richtlinie aus dem Jahr 2010 ist eine regelmäßige Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage durch Fachpersonal vorgeschrieben. Dies bedeutet zunächst jedoch nur, dass der Zustand der Anlage durch den Inspekteur festgestellt und dem Hauseigentümer ein Bericht, soweit angebracht mit entsprechenden Verbesserungs- und Optimierungsvorschlägen, übergeben werden muss. Bei neueren Anlagen stellen Hersteller meist entsprechende Inspektionschecklisten zur Verfügung, die sicherstellen, dass keine für die Funktionsfähigkeit der Anlage wichtigen Bauteile ausgelassen werden. Der inspizierende Fachmann muss dann nur noch dieses Formular ausfüllen.

Heizungen, die älter als 15 Jahre sind

Teil der genannten EU-Richtlinie ist auch, dass über 15 Jahre alte Zentralheizungen mindestens ein Mal speziell auf ihre Energieeffizienz hin überprüft werden müssen. Dazu gibt es ebenfalls einen von der VdZ (Verband der Zentralheizungswirtschaft e.V.) bereitgestellten Prüfbogen, der alle möglichen Faktoren umfasst, die zum Energieverlust führen können. Dazu gehören z.B. Wärmeverluste an der Kesseloberfläche oder durch ungenügend gedämmte Rohrleitungen, Abgasverluste, fehlende Regelmöglichkeiten am Kessel oder der Heizungsventile, eine eventuelle Überdimensionierung des Kessels usw. Die Schwachpunkte werden nach einem festgelegten Punktesystem erfasst und aufaddiert. Die abschließende Punktezahl zwischen 0 (Idealzustand) und 100 (dringend sanierungsbedürftig) geben Aufschluss über die Energieeffizienz der Heizung und an welchen

Punkten eine Sanierung ansetzen sollte. Eine sich aus dem Prüfbericht ergebende Verpflichtung, die erkannten Schwachstellen zu beheben, ist jedoch nicht direkt Teil der EU-Richtlinie.

Halbjährliche Routineinspektion

Unabhängig von einer solchen Energieeffizienzinspektion für Heizungsanlagen älter als 15 Jahre bleibt die vorgeschriebene halbjährliche Routineinspektion durch Fachpersonal, die deshalb natürlich auch für Anlagen jüngeren Datums gilt.

Eine mögliche Lösung, um dieser Verpflichtung nachzukommen, ist der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages mit einer vertrauenswürdigen und verlässlichen Heizungsbau- bzw. Installateurfirma. Untersuchungen haben gezeigt, dass dadurch die Kosten für eine Heizungsanlage in den ersten 15 – 18 Monaten zwar höher sind, danach sich aber in die umgekehrte Richtung entwickeln, und zwar mit fortschreitender Zeit immer deutlicher. D.h. eine schlecht oder gar nicht gewartete Heizung verursacht höhere Kosten als eine gut gewartete, trotz der Kosten, die die regelmäßige Wartung verursacht.

Abschluss eines Wartungsvertrages

Beim Abschluss eines Wartungsvertrages sollte auf folgende Punkte geachtet werden:

- regelmäßige Durchführung spätestens alle 6 Monate
- die Wartungsarbeiten sollten nicht nur der Feststellung des Ist-Zustandes, sondern auch dessen Erhaltung und wenn möglich sogar Verbesserung dienen
- zu Letzterem gehört, dass bei Bedarf beschädigte oder abgenutzte Filter, Düsen oder Dichtungen ausgewechselt, Reglereinstellungen angepasst, Verunreinigungen beseitigt und Flüssigkeiten nachgefüllt werden
- nach Abschluss der Wartung ein Inspektionsbericht an den Eigentümer bzw. die Hausverwaltung geliefert wird.

Trinkwasserversorgung

Ein Wartungsvertrag für die Heizungsanlage kann und sollte mit einer Wartung der Trinkwasserversorgung verknüpft werden, da die ebenfalls per EU-Richtlinie alle halbe Jahre vorgeschrieben ist.

Sollte die Anlage einen Trinkwasserfilter enthalten und die Bauart eine Filtrerrückspülung ermöglichen, so sollte diese sogar alle 3 Monate erfolgen. Ansonsten muss der Filter alle 6 Monate ausgetauscht werden. Bei so einem Austausch spielt die Einhaltung von Hygienevorschriften eine entscheidende Rolle, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden. Es sollte also eine gewisse Vertrauensbasis zu dem Vertragspartner bestehen.

Ähnliches gilt, sollte ein Gebäude mit einer Klimaanlage ausgestattet sein und diese im Wartungsvertrag mit eingeschlossen werden.

Herzlichst

Lothar Stückl