

Wie wird eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung in der Wärmekostenabrechnung berücksichtigt und welche Kosten kann man umlegen?

Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung gewinnen immer mehr an Bedeutung. Zum einen gelingt es durch den technischen Fortschritt immer besser, die kostenlose Sonnenenergie in nutzbare Wärme umzuwandeln. Zum anderen schafft der Staat durch Förderprogramme einen zusätzlichen Anreiz, diese umweltschonende Energie zu nutzen.

Durch den enormen Anstieg der Kosten für fossile Brennstoffe wie zum Beispiel Erdgas oder Erdöl wird die Solaranlage auch unter dem finanziellen Aspekt immer interessanter. Insbesondere im Sommer kann die Heizanlage in vielen Fällen ganz ausgeschaltet bleiben, da das Warmwasser durch die Solaranlage erwärmt wird.

Berücksichtigung in der Wärmekostenabrechnung

Natürlich stellt sich für den Vermieter, der eine Solaranlage installiert hat die Frage, wie dies in der Wärmekostenabrechnung berücksichtigt wird.

Bei einer verbundenen Heizanlage erfolgt die Warmwasserbereitung über die Heizzentrale. Der Anteil der Warmwasserkosten an den einheitlich entstandenen Gesamtkosten wird durch die Formel entsprechend §9 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HKVO) errechnet. Hierbei wird jedoch davon ausgegangen, dass die Warmwasserbereitung **nur** über die Heizanlage erfolgt. Die Heizkostenverordnung beinhaltet leider keine Formel, bei der das Vorhandensein einer Solaranlage berücksichtigt wird. Die Messdienstunternehmen haben in der Praxis jedoch eine Möglichkeit gefunden. Die Zuflusstemperatur des Kaltwassers in der Formel nach §9 Abs.2 HKVO wird auf 30°C angehoben. Dadurch wird dem durchschnittlichen Wirkungsgrad von Solaranlagen in unseren Breitengraden Rechnung getragen.

Umlage der Kosten einer Solaranlage in der Wärmekostenabrechnung

Gerne würden die Vermieter auch die Investitionskosten der Solaranlage umlegen, zumal es ja den Mietern zugute kommt, wenn weniger kostenintensive konventionelle Energie zur Warmwasserbereitung eingesetzt werden muss. Hier ist die Rechtslage jedoch eindeutig. Es gibt **keine** Möglichkeit zur Umlage der Investitionskosten in der jährlichen Wärmekostenabrechnung. Nur die laufenden Betriebskosten der Solaranlage (Stromkosten, Wartungskosten) können umgelegt werden.

Findige Vermieter haben schon die Idee gehabt, die eingespeiste Solarenergie mit einem Wärmehähler zu messen und den Mietern zu verkaufen. Auch dies ist **nicht** zulässig, da nur tatsächlich entstandene Kosten umgelegt werden dürfen und die Sonne uns immer noch kostenlos ihre Energie zur Verfügung stellt.

Wird eine Solaranlage nachträglich eingebaut, können die Investitionskosten möglicherweise durch eine Mieterhöhung nach §559 BGB amortisiert werden. Nähere Informationen hierzu erteilen die Hersteller von Solaranlagen.