

Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung gewinnen immer mehr an Bedeutung. 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. In einigen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) wird bei einem Austausch der Heizungsanlage sogar ein bestimmter Anteil regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) vorgeschrieben.

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. Idealerweise wird der Anteil der Warmwassererwärmung vom Heizkessel mit einem Wärmehähler erfasst (Verpflichtung HKVO 2009).

Falls dies nicht der Fall ist, muss folgendes beachtet werden: 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 Zulufttemperatur 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 zugutekommt, 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.

Welche Vorteile hat der Vermieter vom Einbau einer Solaranlage?

Neben den geringeren Warmwasser-Erwärmungskosten wird durch den Einbau einer Solaranlage ein erheblicher Anteil zum Klimaschutz beigetragen. Außerdem erhöht sich insgesamt die Attraktivität der Immobilie. Wird eine Solaranlage nachträglich eingebaut, können die Investitionskosten durch eine Mieterhöhung nach §559 BGB amortisiert werden.

Funktionsweise der Solarthermie

