

Brunata Minol informiert

Stromkosten der Heizanlage richtig ermitteln und verteilen

Möglichkeiten der Messung, Schätzung und Plausibilisierung von Betriebsstrom für die Zentralheizung

Zu den umlagefähigen Kosten einer zentralen Heizanlage gehören gemäß § 7, Absatz 2, der Heizkostenverordnung auch die Kosten des Betriebsstroms. Die Heizkostenverordnung selbst macht jedoch keine Vorgaben dazu, wie der Stromverbrauch für die Heizanlage zu erfassen ist. Bestenfalls ist der Stromverbrauch der heizungsunterstützenden Geräte mit einem eigenen Stromzähler zu erfassen, der selbstverständlich geeicht sein muss. Wie sollen die anteiligen Stromkosten der Heizanlage aber berechnet werden, wenn kein separater Stromzähler vorhanden ist. Was soll man tun, wenn ein Stromzähler beispielsweise die Treppenhausbeleuchtung und gleichzeitig den Verbrauch der elektrisch betriebenen Teile der zentralen Heizanlage erfasst?

Diese Frage stellt sich meistens bei kleineren Gebäuden, in denen häufig auf den Einbau eines Stromzählers für die Heizungsanlage verzichtet wurde und wo auch der nachträgliche Einbau eines Stromzählers aus baulichen Gegebenheiten nicht so einfach machbar ist. In solchen Gebäuden ist es auch zulässig, den Stromverbrauch der Heizanlage fachlich qualifiziert zu schätzen.

Methode 1: Schätzung über Kennwerte aus DIN V 4701-10

Eine Möglichkeit der Schätzung für den Stromverbrauch einer Heizanlage ist die Verwendung von Standardkennwerten marktüblicher Anlagensysteme, die in der Anlage C.5 zur DIN V 4701-10 berechnet wurden. Hier sind für typische Heizanlagen Stromverbrauchswerte in kWh je Quadratmeter Gebäudenutzfläche ausgegeben. Einen Auszug daraus zeigt die Tabelle „Methode 1“ für die gebräuchlichsten Heizmedien.

Versorgungsart	Heizmedium	Warmwasser	Gebäudenutzfläche in m ²						
			100	150	200	300	500	1.000	1.500
Erdgas/Heizöl		ohne Warmwasser	2,6	1,9	1,5	1,2	0,9	0,9	0,9
Erdgas/Heizöl		mit Zirkulation	4,2	3,0	2,5	1,9	1,4	1,4	1,4
Erdgas/Heizöl		ohne Zirkulation	3,1	2,2	1,8	1,4	1,0	1,0	1,0
Erdgas/Heizöl + Solar für Warmwasser		mit Zirkulation	4,6	3,3	2,7	2,0	1,5	1,5	1,5
Erdgas/Heizöl + Solar für Warmwasser		ohne Zirkulation	3,5	2,5	2,0	1,5	1,1	1,1	1,1
Nah- und Fernwärme		mit Zirkulation	3,6	2,7	2,2	1,7	1,4	1,1	1,0
Nah- und Fernwärme		ohne Zirkulation	2,4	1,7	1,4	1,1	0,9	0,9	0,9

Stromverbrauch in kWh je m²

Standardkennwerte für flächenbezogene Endenergie - Hilfsenergie marktüblicher Anlagensysteme, nach Anlage C.5 zur DIN V 4701-10

Beispiele:

Erdgas/Heizöl mit Zirkulation 300 m² • 1,9 kWh/m² • 0,29 €/kWh = **165,30 €**
 Fernwärme ohne Zirkulation 900 m² • 0,9 kWh/m² • 0,31 €/kWh = **251,10 €**

Methode 2: Schätzung über Anschlusswerte

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Anschlusswerte der elektrischen Verbraucher der Heizanlage zu ermitteln und diese mit der Betriebsdauer und dem durchschnittlichen Strompreis zu multiplizieren. Die Anschlusswerte der Stromverbraucher sind in der Regel auf den Typenschildern ablesbar oder sie sind den Betriebsanleitungen zu entnehmen. Zu den Stromverbrauchern der zentralen Heizanlage gehören die Regelungsanlage (Steuerung), die Umwälzpumpe, die Ölpumpe, der Brennermotor und andere, direkt zum Betrieb der Heizanlage erforderliche Geräte. Nur diese Stromkosten sind in der Heizkostenabrechnung umlagefähig. Alle anderen Stromverbraucher, wie zum Beispiel die Beleuchtung des Heizraumes und anderer Kellerräume oder gar die gesamte Treppenhausbeleuchtung, dürfen in keinem Fall über die Heizkostenabrechnung verteilt werden. Dafür ist die Abrechnung der kalten Betriebskosten da.

Diese Berechnungsweise über die Anschlusswertewurde vom Landgericht Berlin schon in einem Urteil vom 21.02.1978 (Az. 63 S 166/77 = GE 78, 902 ff.) vorgeschlagen und die Methode scheint schlüssig und nachvollziehbar. Die Stromkosten der Heizanlage lassen sich auf diese Weise zumindest bei kleinen Gebäuden recht gut ermitteln. Es versteht sich von selbst, dass die so errechneten Stromkosten für die Heizanlage, wenn sie in der Heizkostenabrechnung verteilt werden, aus der "kalten" Nebenkostenberechnung herauszunehmen sind, damit keine Doppelumlage erfolgt.

$$\text{Anschlusswert der elektrischen Geräte} \cdot 24 \text{ h} \cdot \text{Anzahl der Heiztage} \cdot \text{Strompreis je kWh} = \text{Kosten des Betriebsstroms}$$

Beispiele:

0,20 kW	• 24 h	• 170 Tage	• 0,32 €/kWh	=	261,12 €
0,35 kW	• 24 h	• 150 Tage	• 0,34 €/kWh	=	428,40 €

Die Sache mit den Prozentwerten

Aus Urzeiten geistert unter Vermietern und Verwaltern immer noch die Parole herum, dass 3-5 % der Brennstoffkosten als Schätzquote für die Stromkosten einer Heizanlage herangezogen werden könnten. Selbst Sachverständige und Gerichte nennen diesen Prozentwert von Zeit zu Zeit als verwendbare Referenz. Diese simple Pauschalierung ist allerdings heute eher kritisch zu betrachten. Die Methode stammt aus den 1970er Jahren, als der Energieverbrauch für die Beheizung unserer Gebäude noch doppelt so hoch war, wie heute, die Stromkosten gleichzeitig aber nur halb so teuer. Eine einigermaßen verlässliche Relation zwischen Energiekosten für die Heizung und Stromkosten für elektrische Aggregate gibt es heute nicht mehr. In nicht oder nur wenig modernisierten Altbauten mögen die 3-5 % noch einigermaßen stimmen, in Neubauten und modernisierten Bestandsgebäuden liegt der Prozentanteil der Stromkosten weit darüber.

Grenzen der Stromschätzung

Geht es darum, den Stromverbrauch von Pumpen, Brennern und elektronischer Steuerung von Standardheizanlagen einigermaßen genau zu ermitteln, können die beschriebenen Schätzmethoden fachlich und rechtlich unkritisch angewendet werden. Gibt es für die Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes aber ergänzende Stromverbraucher, wie beispielsweise Umwälzpumpen für Solarkreisläufe, Kompressoren in Wärmepumpen oder Elektrobegleitheizbänder bei der Warmwasserversorgung, kann keine Schätzung des Stromverbrauchs mehr erfolgen. In solchen Anlagen können die Stromkosten der Zusatzverbraucher unter Umständen höher sein, als die Kosten der klassischen Brennstoffversorgung, so dass eine zuverlässige Schätzung der Stromkosten nicht mehr möglich ist. Bei Heizanlagen mit ergänzenden stromverbrauchenden Komponenten ist ein eigener Stromzähler einzubauen, um die Stromkosten zuverlässig zu messen. Eine Pauschalierung wäre fachlich und rechtlich angreifbar.

Betriebsstrom gehört zu den Heizkosten

Bis 2008 konnte man davon ausgehen, dass die Stromkosten für eine Heizanlage gemäß Heizkostenverordnung in der Heizkostenabrechnung auf die Nutzer verteilt werden können, dort aber nicht zwingend umgelegt werden müssen. Bei kleineren Gebäuden mit geringem Stromverbrauch für die Heizungskomponenten, schien es manchmal angebracht zu sein, auf eine Stromkostenumlage in der Heizkostenabrechnung zu verzichten und die Stromkosten für die Heizanlage stattdessen ebenso umzulegen, wie das mit dem Allgemein- und Beleuchtungsstrom fürs Treppenhaus schon abgewickelt wurde. Dort erfolgte die Umlage dann typischerweise nach Quadratmetern Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen.

Am 20.2.2008 entschied der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 27/07) erstmals, dass die Kosten für den Betriebsstrom der Heizung nicht als Allgemeinstrom abgerechnet werden dürfen. Begründung: Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören auch die Kosten des Betriebsstroms. Weil diese gemäß § 2, Absatz 4 der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abzurechnen sind, können die Kosten für den Betriebsstrom der Heizung nicht als Allgemeinstrom abgerechnet werden. Eine Schätzung des Betriebsstroms für die Heizanlage ist zulässig, wenn ein eigener Zwischenzähler fehlt. Sollten Mieter Zweifel an der Schätzung haben, so hat der Vermieter die Basis der Stromkostenschätzung zu erklären.

Mit Urteil vom 3. Juni 2016 (Az. V ZR 166/15) entschied der Bundesgerichtshof, diesmal jedoch im Fall der Abrechnung für eine Eigentümergemeinschaft, dass der Betriebsstrom für die Heizung nicht als Allgemeinstrom umgelegt werden darf. Im verhandelten Fall wurde der Strom für die Heizanlage fälschlicherweise gemeinsam mit dem Allgemeinstrom nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Der BGH entschied auch in diesem Urteil, dass ein nicht gemessener Betriebsstromanteil für die Heizanlage entsprechend den hier beschriebenen Methoden geschätzt werden kann, dann aber in der Heizkostenabrechnung umzulegen ist.

Fazit

Stromkosten für die zentrale Heizanlage sind über die Jahre hinweg ein immer bedeutenderer Kostenfaktor in der Heizkostenabrechnung geworden. Die früher oft praktizierte Pauschalierung ist heute fachlich nicht mehr akzeptabel. Eine Berechnung über Kenn- und Anschlusswerte ist möglich, wenn der Stromverbrauch konventioneller Heizanlagen einigermaßen genau festgestellt werden soll. Bei größeren Stromverbrauchern an der Heizungsversorgung bleibt nur der Einbau von Stromzählern. Dem von Vermietern und Eigentümergemeinschaften immer wieder vorgebrachten Argument von zu hohen Kosten für einen zusätzlichen Stromzähler dürfte spätestens bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung widersprochen werden. Wenn die technischen Voraussetzungen gegeben sind, ist ein Stromzählereinbau in der Regel zumutbar und gar nicht so teuer.

Quelle: www.minol.de/stromkosten-der-heizanlage.html - Stand vom: 07.08.2022