

Blockheizkraftwerke (BHKW)

Betrieb und Abrechnungen durch die Hausverwaltung

Mit der erfolgreichen Inbetriebnahme eines BHKW und den notwendigen Mitteilungen haben Sie es bereits geschafft. Sie erzeugen Strom sowie Wärme umweltfreundlich und kostengünstig selbst.

Als BVI-Verwalter kann die R. H. Volland Hausverwaltung für Sie die Überwachung des Betriebs eines BHKW sowie die Abrechnung mit Mietern und Kunden und weitere Leistungen übernehmen.

Folgende Leistungen können wir bei der Verwaltung eines BHKW anbieten:

- Regelmäßige Sichtkontrollen
- Abrechnung mit VNB und EVU
- Einreichung Steuererstattung vom Hauptzollamt
- BAFA Meldung
- Abrechnung mit Mietern und Kunden

Die dabei entfallenden Kosten für Personalaufwand sowie für Verwaltung und sonstiges können entsprechend Pauschalsätze in Abhängigkeit von der Größe des BHKW, unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und des gewählten Leistungsumfangs zugrunde gelegt werden. Sobald uns alle dafür erforderlichen Daten des BHKW und Ihre Leistungsauswahl vorliegen können wir die Pauschalsätze ermitteln und Ihnen ein entsprechendes Angebot bei der Verwaltung Ihres BHKW unterbreiten.

Wartung und Pflege

Je nach Bauart und verwendeter Technik bedarf ein BHKW zwischen den vom Hersteller festgelegten Wartungsintervallen hin und wieder einer kurzen Kontrolle. Besonders bei BHKW mit Verbrennungsmotor sollten Sie gelegentlich den Ölstand kontrollieren. Zudem schadet bei keinem BHKW, wie auch bei keiner konventionellen Heizung, eine regelmäßige Sichtkontrolle um mögliche Undichtigkeiten oder Materialermüdungen frühzeitig zu erkennen.

Bezüglich der Wartung können Sie mit Ihrem BHKW Installateur einen Wartungsvertrag vereinbaren. Je nach Ausgestaltung dieser Vereinbarung zahlen Sie jede Wartung nach Aufwand, vereinbaren einen Festpreis für die planmäßigen Arbeiten oder schließen einen Vollwartungsvertrag, der auch alle Reparaturen abdeckt. Bestandteil dieses Vertrages sollte sein, dass das Wartungsunternehmen für die Einhaltung der Wartungsintervalle verantwortlich ist. Bei zeitgemäßen BHKW Modellen kann das Modul das Unternehmen Sie oder uns als Verwaltung rechtzeitig über eine anstehende Wartung über das Internet oder eine Telefonverbindung informieren.

Zudem sollten Sie bei der ersten Wartung eine Probe des Altöls nehmen und untersuchen lassen. Dieser Öl-Check (relativ kostengünstig), gibt Ihnen Aufschluss darüber, ob das Wartungsintervall ausreichend bemessen ist und ob der Motor möglicherweise versteckte Mängel aufweist.

Kontrolle des Systems

Bei der Kontrolle des BHKW sollten Sie immer auch den Druck im Heizungssystem überprüfen. Wurden, was sehr empfehlenswert ist, Schlammabscheider oder Filter in der Anlage verbaut, sollten diese besonders in der Anfangszeit öfter kontrolliert werden. Zudem sollten Sie die korrekte Funktion des hydraulischen Systems überprüfen. Ist die Rücklauftemperatur zum BHKW niedrig genug, damit die Brennwertnutzung funktioniert? Gibt es hydraulische Kurzschlüsse im System, die für einen zu hohen Rücklauf sorgen? Werden alle Heizkörper gleichmäßig warm? Diese Fragen können Sie relativ einfach mit einem Laserthermometer klären. Leichter haben Sie es, wenn Ihr BHKW oder eine übergeordnete Steuerung die Temperaturen im System grafisch darstellen kann.

Maßgeblich für die Effizienz eines Heizungssystems sind nicht nur die technischen Daten der Komponenten. Denn diese Daten werden nur unter optimalen Bedingungen erreicht. Ein Brennwertwärmetauscher beispielsweise kann nur funktionieren, wenn die Eingangstemperatur des Heizungswassers tief genug für eine Kondensation der Feuchtigkeit im Abgas ist. Wurden bei der Steuerung und hydraulischen Konzeption Fehler gemacht, kann der Wirkungsgrad erheblich sinken. Daher ist eine Kontrolle des Systems besonders wichtig.

Abrechnung mit VNB und EVU

Für den erzeugten Strom erhalten Sie den sogenannten KWK-Zuschlag und für den eingespeisten Strom eine Vergütung zuzüglich der Vergütung für vNNE.

Für diese drei Positionen sollten Sie Ihrem Netzbetreiber quartalsweise eine Rechnung stellen. Haben Sie einen Einspeisevertrag geschlossen, übermitteln Sie dem Netzbetreiber die Zählerstände und dieser erstellt auf Ihre Kosten eine Gutschriftenrechnung. Da es keinen großen Unterschied macht, ob Sie dem Netzbetreiber die Zählerstände mitteilen, oder in ein eigenes Rechnungsformular eintragen, empfehlen wir die Kündigung eines eventuellen Einspeisevertrages und die eigene Rechnungslegung um unnötige Kosten zu vermeiden.

Wenn Sie für Ihr BHKW ein Gewerbe betreiben und die Vorsteuer auf die Anschaffung des Gerätes gezogen haben, sind Sie auch zur Abführung von Umsatzsteuer verpflichtet. Daher erhalten Sie von Ihrem Netzbetreiber neben der Vergütung auch die Umsatzsteuer auf die Vergütung. In diesem Fall sollten Sie sich von Ihrem Steuerberater über das genaue Verfahren informieren.

Alternativ können Sie Ihren eingespeisten Strom auch an einen Dritten verkaufen um höhere Einnahmen zu erzielen. Wie beim Strombezug ist aufgrund der Liberalisierung im Strommarkt auch bei der Einspeisung ein Wechsel möglich.

Steuererstattung vom Hauptzollamt

Gemäß den §§ 53 bis 53b Energiesteuergesetz haben Betreiber von BHKW unter bestimmten Bedingungen einen Anspruch auf nachträgliche Erstattung der Energiesteuer für den im BHKW verwendeten Brennstoff. (Näheres siehe Kapitel Wirtschaftlichkeit) Den Antrag auf Erstattung der Energiesteuer können Sie immer für das vergangene Kalenderjahr stellen.

Einige BHKW Hersteller bieten für ihre Kunden Programme an, die eine automatische Berechnung der benötigten Angaben und den Druck des Formulars erledigen können. Fragen Sie daher auch ihren

BHKW Hersteller oder erkundigen Sie sich auf dessen Webseite. Dem Antrag sollten Sie eine Kopie der Brennstoffrechnung und Kopien der Ableseprotokolle der für die Berechnung des Nutzungsgrades erforderlichen Zähler beilegen, sofern der Hersteller kein Gutachten zum Nutzungsgrad des BHKW bereitstellt.

BAFA Meldung

Gemäß § 8 Abs. 2 KWKG sind BHKW Betreiber verpflichtet, jährlich bis zum 31.03. für das zurückliegende Jahr Meldung über Brennstoffeinsatz und Stromeinspeisung zu machen. Ausgenommen davon sind derzeit Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 10 kW. Hier greift, wie auch bei der Anmeldung der Anlagen, die Allgemeinverfügung der BAFA.

Abrechnung mit Mietern und Kunden

Die Abrechnung von Mietern richtet sich ganz nach den vereinbarten Modalitäten. Daher kann hier kein pauschaler Ratschlag gegeben werden. Etabliert hat sich jedoch folgendes Konzept:

Investitionskosten: Installiert der Vermieter im Rahmen einer Modernisierung ein BHKW und betreibt dieses selbst, können nur die Kosten einer vergleichbaren Brennwertheizung im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung umgelegt werden. Die Mehrkosten für das BHKW müssen vom Betreiber aus den Stromerlösen erwirtschaftet werden.

Laufende Kosten: Die Umlage der Wärmekosten erfolgt über die regulären Heizkosten. Die Wärmekosten werden bei diesem Modell über die regulären Heizkosten umgelegt. Dabei wird der Anteil des Brennstoffs für die Wärmeerzeugung, sowie die bei einer konventionellen Heizung anfallenden Wartungskosten den Heizkosten zugeschlagen. Alle weiteren Kosten werden nicht über die Heizkosten umgelegt, sondern der Stromerzeugung zugeschlagen.

Hinsichtlich der Abrechnung mit Stromabnehmern im Objekt und weiteren Wärmekunden sind zu schließende Versorgungsverträge Grundlage für die Abrechnungsmodalitäten.

Wenn Sie für Ihr BHKW ein Gewerbe betreiben und die Vorsteuer auf die Anschaffung des Gerätes gezogen haben, sind Sie auch bei der Lieferung von Wärme und Strom an Mieter oder andere Abnehmer zur Abführung der Umsatzsteuer verpflichtet.

Zusammenfassung

Sie haben jetzt einen Überblick über die Leistungen bei der Verwaltung von BHKW.

Bitte beachten Sie, dass gegenüber ihren Mietern Messeinrichtungen und – verfahren erforderlich sind. Bereits im Vorfeld sollten hier bei der messtechnischen Umsetzung, Gespräche mit erfahrenen Meßdienstleister (zum Beispiel: Ista, Brunata, Kalo, Techem etc.) über den Einsatz von Messeinrichtungen geführt und entsprechende Angebote eingeholt werden.

Wir empfehlen den Einsatz intelligenter Messsysteme (Smart Meter)

R. H. Volland Hausverwaltung



BVI – Die besten Verwalter Ihrer Immobilie
Neue Werte für die Eigentümer Kompetenz, Transparenz, Vertrauen
www.bvi-verwalter.de

R.H.Volland Hausverwaltung
hausverwaltung@vbhv.de
Tel. 0331 288 300 88