



## Sonderrundschreiben

Dortmund, 30.01.2017  
SH/A.S.

Obermeister und Geschäftsführer/-innen  
der Bau-, Dachdecker- und Stuckateur-Innungen

per E-Mail

## **Baustrom und Wasser: Weiterberechnung der Kosten an die beteiligten Gewerke auf der Baustelle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Hauptunternehmer kann alle auf der Baustelle tätigen strom- und wasser-  
verbrauchenden Bau- und Ausbauunternehmen an den anfallenden Energie- und  
Wasserkosten beteiligen.

In der betrieblichen Praxis finden sich dafür drei Möglichkeiten, die Strom- und  
Wasserkosten an die beteiligten Gewerke weiterzuberechnen:

### **1. Umlageschlüssel**

Als Umlageschlüssel [%] können die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Anteile  
dienen, die die Gewerke durchschnittlich an der Gesamtleistung des Bauwerks haben.  
Diese veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Reihe "Preisindizes für die  
Bauwirtschaft", siehe Anlage).

Für den Neubau eines Wohngebäudes in konventioneller Bauart (inkl. USt; basierend auf  
Preisen von 2010) hätte der Maurer 11,04 % der auf der Baustelle angefallenen Strom-  
und Wasserkosten zu tragen, der Zimmerer 4,57 % und der Estrichleger 1,84 %. Auf diese  
Weise lassen sich die gesamten Strom- und Wasserkosten auf die am Bauwerk beteiligten  
Gewerke umlegen.

Bei diesen Zahlen handelt es sich allerdings um statistische Durchschnittswerte, die je nach  
Baustelle über- oder unterschritten werden können. Es empfiehlt sich, den vom jeweiligen  
Gewerk (Nachunternehmer) zu tragenden Anteil an den Strom- und Wasserkosten vorher  
im Bauvertrag zu vereinbaren.

Aus den Zeitreihen des Statistischen Bundesamtes lässt sich ablesen, dass sich der Anteil  
der Rohbaugewerke im Verhältnis zu dem der Ausbaugewerke in den letzten Jahren stetig  
verringert hat. Er liegt für Wohngebäude jetzt bei 45,53 % (Rohbau) zu 54,47 % (Ausbau).  
Ursache sind u.a. die steigenden ENEV-Anforderungen, die immer umfangreicher werdende  
technische Ausstattung der Gebäude und (dadurch bedingt) deutliche Preissteigerungen in  
den Ausbaugewerken.

Die Weiterberechnung nach diesen Umlageschlüsseln ist vermutlich die am häufigsten  
genutzte Variante. Ihr Nachteil besteht darin, dass nicht zwischen energieintensiven  
Gewerken und weniger energieintensiven unterschieden wird. Entscheidend für die Höhe  
der zu tragenden Strom- und Wasserkosten ist hier der Anteil des Gewerkes an der  
Gesamtbauleistung.

Als Alternativen zum Umlageschlüssel bieten sich daher an:

- die Vereinbarung einer Pauschale oder
- der Einbau von Zwischenzählern, mit denen der individuelle Verbrauch durch die Unternehmen gemessen wird.

## **2. Pauschale**

Falls die Strom- und Wasserkosten höher ausfallen als erwartet, so werden nach Variante 1 alle Gewerke prozentual über die Umlageschlüssel an den gestiegenen Kosten beteiligt, unabhängig davon, ob sie zu dem hohen Strom- und Wasserverbrauch beigetragen haben oder nicht. Vorteil: Der Hauptunternehmer kann mit den Umlageschlüsseln aus Variante 1 seine gesamten Kosten weiterberechnen.

Demgegenüber bleibt die Höhe der vom Nachunternehmer zu tragenden anteiligen Nebenkosten für ihn berechenbar, wenn ein vertraglich festgelegter Prozentsatz seiner Auftragssumme oder sogar ein fixer Betrag als Pauschale vereinbart wird.

Die Prozentsätze in Abhängigkeit von der Auftragssumme des Unternehmens liegen erfahrungsgemäß zwischen 0,8 % und 1,5 %. Wenn beispielsweise für die Erbringung von Bauleistungen in Höhe von 1 Mio. € mit Strom- und Wasserkosten in Höhe von 8.000 € gerechnet wird, dann beträgt die Nebenkostenumlage, die jedem Gewerk von seiner Schlussrechnung abgezogen wird, 0,8 %.

Größtmögliche Kostensicherheit haben die am Bauvorhaben beteiligten Unternehmen, wenn sie sich mit ihrem Auftraggeber bauvertraglich auf eine fixe Pauschale als Beteiligung an den Nebenkosten einigen, also z.B. auf einen Abzug von 120 € von der Schlussrechnung. Grundlage für die Festlegung der Pauschale ist in diesem Fall die Leistungsbeschreibung für die vom jeweiligen Gewerk zu erbringenden Arbeiten, aus der heraus sich z.B. der Einsatz von Handmaschinen und Aggregaten und damit die Höhe der Stromkosten schätzen lässt.

## **3. Zwischenzähler**

Am besten lassen sich Diskussionen vermeiden, wenn ausreichend Zwischenzähler den tatsächlichen Verbrauch jedes Gewerkes messen. Auf diese Weise können die angefallenen Strom- und Wasserkosten anhand der tatsächlich verbrauchten Kilowattstunden bzw. Kubikmeter weiterberechnet werden.

Allerdings dürfte es bei parallelem Arbeiten mehrerer Gewerke auf der Baustelle schwierig sein, ausreichend Zwischenzähler an den verschiedenen Verbrauchsstellen zu installieren - ganz abgesehen von den Installationskosten. Bei energieintensiven Arbeiten wie Elektroschweißarbeiten und beim Einsatz von Elektroheizungen oder Bautrocknern sollte die Möglichkeit jedoch auf jeden Fall in Betracht gezogen werden.

Im Übrigen kann vereinbart werden, dass die Installationskosten vom jeweiligen Gewerk zu tragen sind, falls es mit der (kostengünstigeren) Weiterberechnung nach Umlageschlüssel nicht einverstanden ist und anzweifelt, in der prozentualen Höhe Strom bzw. Wasser zu verbrauchen.

## **Empfehlung**

Im Bauvertrag sollte klar geregelt sein, wie die Umlage der Strom- und Wasserkosten erfolgen soll.

Unabhängig von der gewählten Art der Nebenkostenverrechnung empfiehlt es sich, eine eindeutige Regelung zu treffen, aus der die Art der Weiterberechnung und (in den Fällen 1. und 2.) die Höhe des Prozentsatzes oder der Pauschale hervorgehen.

Der beigefügte Anhang enthält die Wägungsanteile für Wohn-, Büro- und Betriebsgebäude (Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4).

Wir bitten um Information der Mitgliedsbetriebe.

Mit freundlichen Grüßen

BAUVERBÄNDE WESTFALEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schulte-Hiltrop', is written over the printed name and title.

Dipl.-Ökonom Hermann Schulte-Hiltrop  
Hauptgeschäftsführer

Anlage