

# Feuer im Dach wegen Heizkosten

Die Wohnnebenkosten werden oft vergessen, wenn es um Mietverträge oder Wohnrechte geht. Aber ausgerechnet diese sorgen oft für Zündstoff im Zusammenleben – insbesondere wenn keine Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind.



Fotos: zVg

◁ **UNSER AUTOR**  
Martin Goldenberger,  
Leiter SBV Agriexpert,  
Brugg (AG)



◁ **UNSERE AUTORIN**  
Julia Mauch,  
Agriexpert,  
Brugg (AG)

Wenn Wohnungen auf Bauernbetrieben vermietet werden, stellt sich immer wieder die Frage, wer hat welche Nebenkosten zu tragen. Zu den Nebenkosten zählen Wasser, Abwasser, Strom, Heizmaterial und Naturalienbezüge. Sie sollten unbedingt klar regeln, dass diese abzurechnen sind, und wie teuer das wird. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um eine Wohnung für Familienmitglieder

## ÜBERSICHT 1: BERECHNUNG DER NEBENKOSTEN (BEISPIEL\*)

Heizkosten nach Heizungstyp und Isolation der WR-Wohnung						
Heizkosten	Preis Energieträger		Umrechnungsfaktor		RE/m <sup>2</sup>	CHF/Jahr
	90,00 CHF	×	0,05	×	80	= 360,00
Zusätzliche Arbeit bei Stückholzheizung	Stundenlohn		Zusätzlicher Arbeitsaufwand in Stunden		Tage Heizperiode	CHF/Jahr
	28	×	0,1364	×	212	= 809,67
übrige Nebenleistungen						
Strom	Person		kWh/Person und Jahr		Kosten/kWh	CHF/Jahr
	1	×	1 600	×	0,285	= 456,00
	jede zusätzliche Person		kWh/Person und Jahr		Kosten/kWh	CHF/Jahr
	1	×	900	×	0,285	= 256,50
	Gerät		Stromverbrauch/Jahr		Kosten/kWh	CHF/Jahr
	1 Gefriertruhe	×	130	×	0,285	= 37,05
zusätzliche Geräte						
Wasser	Anzahl Personen		m <sup>3</sup> /Person und Jahr		Kosten/m <sup>3</sup>	CHF/Jahr
	2	×	55	×	1,60	= 176,00
Abwasser (ARA)	Anzahl Personen		m <sup>3</sup> verbrauchtes Frischwasser/Person und Jahr		Kosten/m <sup>3</sup>	CHF/Jahr
		×		×		=
Abwasser (Landwirt)	Anzahl Personen		m <sup>3</sup> verbrauchtes Frischwasser/Person und Jahr		Kosten Arbeit und Maschinen/m <sup>3</sup>	CHF/Jahr
	2	×	55	×	4,00	= 440,00
<b>Total Nebenkosten bei Wohnverhältnissen/Jahr</b>						<b>CHF/Jahr</b>
						<b>= 2 535,20</b>

◁ Die Wohnnebenkosten machen für 80 m<sup>2</sup> beheizbare Räume und zwei Personen jährlich rund 2 535 CHF aus.

\* ) Beheizte Wohnraumfläche: 80 RE/m<sup>2</sup>; Anzahl Personen: 2; Heizungstyp: Stückholzheizung Spalten 1 m; Isolation: mittel; Preis der Energieträger: 90 CHF/Ster (mehnjähriger Mittelwert)

LANDfreund; Quelle: SBV Agriexpert, 2021

△ Auf vielen Betrieben sind keine separaten Heizkostenzähler installiert. Deshalb gilt es vertraglich festzuhalten, dass für die Bemessung jeweils die offiziellen aktualisierten Richtzahlen zu verwenden sind. So ist sowohl für den Eigentümer wie für den Benutzer alles klar geregelt.

handelt oder um eine Vermietung an Drittpersonen.

Klar ist, dass heute die Wohnnebenkosten auch nicht mehr als Bestandteil der Wohnlösung aufgerechnet und in einmalige Abgeltung oder Darlehen umgewandelt werden. Diese sind periodisch von den Benutzern zu bezahlen. Andernfalls kann es später beim Antrag für Bezug von Ergänzungsleitungen oder beim Eintritt in Pflegeheime unerwartet für den Hofnachfolger zu Forderungen seitens der Sozialbehörde kommen.

#### **ZÄHLER DA – ALLES KLAR**

Sind für die Wohnung separate Zählmessgeräte vorhanden, lässt sich alles genau dokumentieren und periodisch verrechnen. Fehlen aber Messgeräte für die Verbrauchsmenge von Wasser, Strom und Wärmelieferung sollten Sie

Richtzahlen herbeiziehen. In der Publikation von Agriexpert «Festlegung der Nebenkosten bei Wohnverhältnissen auf landwirtschaftlichen Betrieben», welche Ende Oktober 2021 in einer Neuauflage publiziert worden ist, sind solche Richtwerte abgestützt auf statistische Erhebungen abgedruckt.

Oft sind Zähler für Strom und Wasserlieferungen montiert, nicht aber für die Beheizung der Wohnung.

#### **STÜCKHOLZ GIBT ARBEIT**

Die Heizkosten lassen sich pro Quadratmeter oder pro Raumeinheit berechnen. Ein sehr wichtiger Faktor dabei ist die Isolation der zu beheizenden Wohnung. Auf Landwirtschaftsbetrieben werden die Häuser noch oft mit Holz beheizt, da eigener Wald vorhanden ist. Der Zeitaufwand für das Bedienen des Ofens, sei es ein Kombiherd mit einer

## **SCHNELL GELESEN**

---

**Zu den Wohnnebenkosten** zählen Wasser, Abwasser, Strom, Heizmaterial und Naturalbezüge.

**Sie müssen periodisch** abgegolten werden und sind auch nicht Bestandteil eines Wohnrechts.

**Oft sind Zähler** für Strom und Wasser montiert, nicht aber für die Beheizung. Hier muss man sich auf die Richtzahlen verlassen.

**Die Bedienung** von Stückholzfeuerungen wird meistens nicht verrechnet, ist nun aber in den aktuellen Richtzahlen berücksichtigt.

**Auch wenn der Betrieb** über eine eigene Trinkwasserquelle verfügt, soll ein Wasserpreis entrichtet werden.

---

Holzlänge von 33 cm oder ein Stückgutofen mit einer Holzlänge von ½ oder 1 m, ist aufwendig, wird aber meistens nicht verrechnet. Dieser Arbeitsaufwand ist nun auch in den Richtwerten berücksichtigt.

Das Beispiel in Tabelle 1 zeigt auf, dass Wohnnebenkosten nicht unerheblich sind. Sie machen für 80 m<sup>2</sup> beheizbare Räume und zwei Personen jährlich rund 2535 CHF aus. Diese Kosten sollte man bei der Berechnung des Familienbudgets nicht zu vernachlässigen. Stark ins Gewicht fällt im Beispiel der Zeitaufwand für das Bedienen des Ofens. Pro Jahr fallen dafür Kosten von 800 CHF an, wenn bei der Berechnung von zwei Wohnungen und einem Stundenlohn von 28 CHF ausgegangen wird. Bei der Vermietung von Wohnungen an Familienmitglieder wird der Zeitaufwand in der Regel nicht speziell verrechnet.

Bedient aber beispielsweise ein Pächter den Ofen für eine Wohnung, welche der Verpächter selbst vermietet, sieht das oft etwas anders aus.

Die Werte für andere Heizmedien wie Heizöl, Gas, Pellets, Schnitzel, Wärmepumpe oder Elektroheizung sind in der neuen Publikation ebenfalls pro Quadratmeter oder Raumeinheit festgelegt. Ein zusätzlicher Arbeitsaufwand kann man bei diesen Wärmeträgern aber nicht verrechnen. Die Richtzahl pro m<sup>2</sup> oder Raumeinheit bei guter Isolation finden Sie in Tabelle 2.

**RICHTWERT ALS LEITLINIE**

Strombezug, Wasser und Abwasser oder Naturalien können ebenfalls mit Richtwerten abgerechnet werden. Es wird dabei mit Richtzahlen pro Person und Jahr ausgegangen, welcher auf einem Durchschnittspreis basiert. Liegen effektiv andere Verhältnisse vor, kann der Durchschnittspreis mit einem effektiven Preis ersetzt werden.

Gemäss statistischen Erhebungen beträgt der Wasserverbrauch pro Person und Jahr 55 m<sup>3</sup>. Die Kosten dafür ermitteln sich Menge multipliziert mit dem Wasserpreis pro m<sup>3</sup> des entsprechenden Wohnorts. Bei einem Preis von 1,60 CHF/m<sup>3</sup> ergeben sich Jahreskosten von 88 CHF/Person. In der Regel wird auch die Abwassergebühr mit dem gleichen Zähler erhoben, sofern das Wohnhaus an eine Abwasserreinigungsanlage angeschlossen ist. Viele Bauernhöfe und Liegenschaften verfügen über eigene Trinkwasserquellen. Meistens sind dann auch keine Wasserzähler instal-

liert und die Familie greift auf Richtwerte zurück. Eigenes Wasser kostet nichts, wird oft gesagt – das ist aber eine Fehlüberlegung. Jeder Quellsfassung inklusive Brunnstube (Reservoir) und den Leitungen bis zum Verbraucher müssen periodisch unterhalten (gereinigt) und repariert oder auch vollständig erneuert werden.

SBV Agriexpert empfiehlt dabei als Basis den Wasserpreis der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde zu nehmen und diesen um 20 % zu reduzieren. Oft besteht nämlich im Gegensatz zur öffentlichen Wasserversorgung keine Notwassersystem. Auch wird die

Wasserqualität nicht mehrmals jährlich geprüft.

**JAUCHEGRUBE ODER ...?**

Die Entsorgung des Hausabwassers erfolgt nicht immer durch die Kanalisation, sondern kann auch direkt in die Jauchegrube abgeleitet werden. Dies gibt anschliessend für den Landwirten einen Mehraufwand für das Ausbringen auf die Felder. Diese zusätzlichen Kosten können ebenfalls verrechnet werden. Die Kosten dafür sind oftmals höher, als wenn es in die Abwasserleitung der Gemeinde eingeleitet werden könnte.

@ [daniela.clemenz@landfreund.ch](mailto:daniela.clemenz@landfreund.ch)

◁ Arbeitsaufwand darf der Landwirt nicht verrechnen, wenn mit Pellets geheizt wird.

**ÜBERSICHT 2: RICHTWERTE FÜR DIE HEIZKOSTEN**

	allgemeine Heizkosten	tiefe Kosten bei guter Isolation	
		m <sup>2</sup>	pro Raumeinheit
Heizöl	85 CHF/100 l	5,1	83,4
Gas	9,90 Rp./kWh	5,7	94,7
Pellets	345 CHF/t	4,4	71,8
Schnitzel	43 CHF/m <sup>3</sup>	3,2	53,1
Scheiterholz, 33 cm	163 CHF/Ster	5,2	85,4
Spalten, 0,5 bis 1 m	90 CHF/Ster	2,9	47,1
Wärmepumpe	5 Rp./kWh	1,1	17,4
Elektroheizung	18 Rp./kWh	10,4	172,3

◁ Mit Abstand verursachen die Elektroheizung, Gas und Heizöl die höchsten Kosten.

LANDfreund; Quelle: SBV Agriexpert, 2021