

MINOL INFORMIERT

Personenmonate

Abrechnungsverfahren bei personenbezogener Umlage

Hat die Abrechnung einzelner Kostenpositionen in der Nebenkostenabrechnung nach der Personenzahl zu erfolgen, bedient man sich dabei so genannter Personenmonate, die eine bessere Auflösung, also kleinere Einheitenpreise, in der Abrechnung ermöglichen. Die Anwendung von Personenmonaten erlaubt auch eine korrekte und übersichtliche Berechnung unterschiedlicher Personenzahlen bei einem Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums.

Die Berechnung der Personenmonate ist recht einfach und erfolgt nach dieser Formel für jede Nutzeinheit und für jeden Teilnutzer (bei Nutzerwechseln):

$$\frac{\text{Personenzahl} \times \text{Tage der Nutzung}}{30,42} = \text{Personenmonate}$$

30,42 als durchschnittliche Tagesanzahl eines Monats ergibt sich aus der Division der typischen Anzahl von Tagen eines Jahres mit 365 durch 12 Monate. In Schaltjahren oder bei besonderen Trennungskonstellationen kann sich eine leicht ungerade Berechnung ergeben. Da Personenabrechnungen jedoch sowieso eine Pauschalierung darstellen, ist das ohne konkrete Bedeutung für die Abrechnungsgenauigkeit. Die Summe der Personenmonate in der Gesamtabrechnung ergibt sich aus der Addition aller so errechneten Einzelwerte.

Gelegentlich wird bei der Abrechnung von Nebenkosten nach Personenzahl die Forderung gestellt, Kinder und Jugendliche nur zur Hälfte anzurechnen. Im Regelfall ist das aber nicht gerechtfertigt - vielleicht unter sozialen, keinesfalls aber unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Keine Art von Betriebskosten ist bei Kindern geringer als bei Erwachsenen. Bei Wasser- und Müllgebühren zeigt die Praxis sogar, dass der Verbrauch und die Abfallmenge größer sind. Verteilungen nach Personenzahl sind nur bei Betriebskostenabrechnungen zulässig, wenn sie mietvertraglich vereinbart sind. Typisch ist beispielsweise eine Verteilung von Müllgebühren nach der Personenzahl, weil hier noch am ehesten ein Zusammenhang zwischen Müllverursachung und Personenzahl herzustellen ist.

Rechtliche Grundlagen

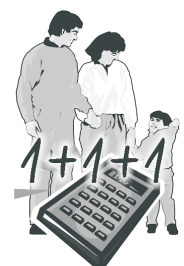
Bei Altbauten dürfen bei mietvertraglicher Vereinbarung die Kaltwasserkosten und die entsprechenden Abwasserkosten nach der Personenzahl verteilt werden. Bei Neubauten nach 1994 bis 1996 (je nach Bundesland) ist der Kaltwasserverbrauch mit Kaltwasserzählern zu messen und ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen.

Warmwasserkosten dürfen in keinem Fall nach Personen verteilt werden. Schon seit der ersten Heizkostenverordnung von 1981 ist dafür nur eine Abrechnung nach gemessenem Verbrauch zulässig (Heizkostenverordnung § 5, Abs. 1). Lediglich in ganz seltenen Ausnahmefällen (beispielsweise bei unwirtschaftlich hohen Kosten für eine Wasserzählerausstattung) ist eine Pauschalabrechnung zulässig (Heizkostenverordnung § 11, Abs. 1). Diese Pauschalabrechnung darf dann aber nicht nach Personen, sondern lediglich nach den Quadratmetern der Wohnung erstellt werden (Heizkostenverordnung § 9a, Abs. 2). Im einen oder anderen Fall wäre die Personenzahl dann vielleicht ein besserer Maßstab, die Heizkostenverordnung lässt als pauschalen Verteilerschlüssel aber nur die Umlage nach Quadratmetern zu.

Abrechnungen nach Personenzahl sind erfahrungsgemäß eine unglückliche und streitbehaftete Methode der Kostenverteilung. Ob es nun um die zusätzliche Anrechnung von Besuchern in der Mietwohnung geht oder um die Schwierigkeiten der Personenzählung in größeren Gebäuden: Ärger ist vorprogrammiert. Wo immer es geht, ist deshalb eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu empfehlen. Für Heizung und Warmwasser ist das sowieso bundesweite Pflicht und für Kaltwasser in den meisten Bundesländern inzwischen auch.

| | | | |
|--|---|-------------------------|-----------------------|
| Ohne Nutzerwechsel mit ganzen Monaten | Personen: | 3 | |
| | Zeitraum: | 01.01.2013 - 31.12.2013 | |
| | Berechnung: | (3 x 365)/30,42 | = 36,0 Personenmonate |
| Nutzerwechsel mit Teilmonaten | Personen: | 2 | |
| | Zeitraum: | 01.01.2014 - 15.06.2014 | |
| | Berechnung: | (2 x 166)/30,42 | = 11,0 Personenmonate |
| | Personen: | 3 | |
| | Zeitraum: | 16.06.2014 - 31.12.2014 | |
| | Berechnung: | (3 x 199)/30,42 | = 19,5 Personenmonate |
| | Summe: | | = 30,5 Personenmonate |
| Nur Personenwechsel | gleiche Berechnung, wie bei Nutzerwechseln mit Teilmonaten, für jeden Teilzeitraum separat und dann zusammengezählt | | |

Beispiele für die Berechnung von Personenmonaten



Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon 0711 94 91 - 0
Telefax 0711 94 91 - 238
E-Mail info@minol.com | www.minol.de