

Brunata Minol informiert

## Personenmonate in der Nebenkostenabrechnung

Erläuterung des Brunata Minol Abrechnungsverfahrens bei einer Umlage nach Personen in der Betriebskostenabrechnung

**Hat die Abrechnung einzelner Kostenpositionen in der Nebenkostenabrechnung vereinbarungsgemäß nach der Personenzahl der Wohnungsnutzer zu erfolgen, so bedient man sich dabei gerne so genannter Personenmonate. Diese ermöglichen eine bessere Auflösung in der Abrechnung. Die Anwendung von Personenmonaten statt ganzer Personenzahlen erlaubt zudem eine einfachere Berechnung unterschiedlicher Personenzahlen bei einem Nutzerwechsel oder bei einer Personenzahländerung innerhalb eines Abrechnungszeitraums.**

Die Berechnung der Personenmonate erfolgt nach dieser Formel für jede Nutzeinheit und für jeden bei Mieter- oder Eigentümerwechsel für jeden Teilnutzer gesondert:

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

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 doch nur zur Hälfte anzurechnen. Im Regelfall ist das aber nicht gerechtfertigt - vielleicht unter sozialen Gesichtspunkten, keinesfalls aber unter wirtschaftlichen und logischen. Keine Art von Betriebskosten ist bei Kindern und Jugendlichen geringer als bei Erwachsenen. Bei Wasser- und Müllgebühren zeigt die Praxis sogar, dass Verbrauch und Abfallmenge größer sein können, als bei Erwachsenen. Verteilungen nach Personenzahl sind zudem nur bei Betriebskostenabrechnungen zulässig, wenn sie mietvertraglich vereinbart sind. Typisch ist dann beispielsweise eine Verteilung von Müllgebühren nach der Personenzahl, weil hier noch am ehesten ein Zusammenhang zwischen Müllmenge und Personenzahl herzustellen ist.

## Beispiele

Am besten lässt sich die Berechnung von Personenmonaten an diesen Beispielen nachvollziehen.

<b>Ohne Nutzerwechsel mit ganzen Monaten</b>	Personen:	<b>3</b>	
	Zeitraum:	01.01.2024 - 31.12.2024	
	Berechnung:	$(3 \cdot 365) / 30,42$	<b>= 36,0 Personenmonate</b>
<b>Nutzerwechsel mit Teilmonaten</b>	Personen:	<b>2</b>	
	Zeitraum:	01.01.2025 - 15.06.2025	
	Berechnung:	$(2 \cdot 166) / 30,42$	<b>= 11,0 Personenmonate</b>
	-----		
	Personen:	<b>3</b>	
	Zeitraum:	16.06.2025 - 31.12.2025	
	Berechnung:	$(3 \cdot 199) / 30,42$	<b>= 19,5 Personenmonate</b>
	-----		
	Summe:		<b>= 30,5 Personenmonate</b>
<b>Nur Personenwechsel</b>	gleiche Berechnung, wie bei Nutzerwechseln mit Teilmonaten, für jeden Teilzeitraum separat und dann zusammengezählt		

## Rechtliche Grundlagen

Wenn überhaupt, darf die Personenzahl nur bei uralten mietvertraglichen Vereinbarungen als Umlagemaßstab verwendet werden. Auch Kaltwasser ist in den meisten Bundesländern verpflichtend 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.**

Quelle: [www.minol.de/personenmonate.html](http://www.minol.de/personenmonate.html) - Stand vom: 25.04.2024