Ihre Betriebs-kostenabrechnung

Eine einfache Anleitung zum Ausfüllen der Formulare
für Ihre Betriebskostenabrechnung



KALO

Einfach. Innovativ. Persönlich.
www.kalo.de

Betriebskostenabrechnung

Wir erstellen Ihnen eine separate Betriebskostenabrechnung, die in ihrer klaren Gliederung für jeden Nutzer leicht nach-zuvollziehen ist.

Auf den nächsten Seiten zeigen wir Ihnen, wie die Formulare ausgefüllt werden sollen und welche Angaben wir **unbedingt** benötigen, um Ihre Abrechnung schnell und korrekt erstellen zu können.

Stimmen die Zeiträume der Abrechnung für die Energie und Betriebskosten überein, kann der Saldo aus der Energieabrechnung pro Nutzer in die Betriebskosten-abrechnung übernommen werden. Durch diesen Service brauchen Sie nur noch einen Betrag pro Nutzer zu buchen.

Bitte reichen Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen vollständig ausgefüllt nach Ende des Abrechnungs-zeitraumes ein.

Auf der letzten Seite finden Sie wichtige Hinweise und einen Auszug der Betriebskostenverordnung (BetrKV), welche die Umlage von Betriebskosten regelt.

Bitte beachten Sie die gesetzlichen Abrechnungsfristen

In eigener Sache…

Die Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnung haben Sie uns übertragen. Damit die Abrechnung schnell und korrekt erfolgen kann, bitten wir Sie um Folgendes:

Als **Neukunde** tragen Sie bitte alle gewünschten Angaben gut leserlich in beide Formulare ein. Diese Basisdaten werden von uns gespeichert und für künftige Abrechnungszeiträume vorgedruckt. Änderungen können Sie in beiden Formularen in den Korrekturzeilen vornehmen.

Als **Stammkunde** überprüfen Sie bitte alle vorgedruckten Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die aktuellen Daten F , G , ggf. H , I , J , K , L und M , sowie Datum und Unterschrift bitten wir in der Betriebskostenaufstellung manuell zu ergänzen. Änderungen können ebenfalls in beiden Formularen in den Korrekturzeilen vorgenommen werden.

Oder geben Sie uns die Daten im Internet auf. Und so einfach geht‘s: www.kalo.de

1. Mausklick auf Kundenportal – Online Abrechnung & Nutzeraktualisierung

2. Die Anmeldung erfolgt per E-Mail Adresse

3. Auswahl der Abrechnungseinheit, des Abrechnungszeitraumes und der einzelnen Abrechnungsformulare

4. Daten eingeben, speichern und zur Verarbeitung an KALO senden

5. Formulare für Ihre Unterlagen ausdrucken – sofern gewünscht

Das war's schon!



Betriebskostenaufstellung – Ausfüllanleitung

KALORIMETA GmbH - Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg, T +49 40 23775 0, F +49 40 23775 555

Betriebskostenaufstellung

KALO

Bei Rückfragen bitte angeben:

Liegenschaftsanschrift	Art	Kunden-Nr.	Abrechnungseinheit	Abrechnungszeitraum
Musterstraße 1 123456 Musterstadt		10005	AE 99999-7	01.01.2026–31.12.2026

A

Kostenaufgabe via Internet ?
Einfach unter www.kalo.de auf Kundenportal klicken.

intern	Kostenart	Umlage nach	Umlage-Spalte	Datum	OK	€-Betrag inkl. MwSt	enthaltene MwSt	€-Anteil brutto für Lohn- *1 / Fahrtkosten	*2
7	Müllabfuhr	Person(en)	2	08.01.26		879,00	140,34		
8	Gartenpflege	m² Wohnfläche	1	04.04.26		172,80	27,59	172,80	3
9	Grundsteuer	m² Wohnfläche	1	09.01.26		443,56	0,00		
10	Allgemeinstrom	Nutzeinh.	3	17.01.26		166,60	26,60		
11	Aufzugwartung	Person(en)	2	17.08.26		212,80	33,98	212,80	4
12	Abwasser	m³ Wasser		10.01.27		807,77	0,00		
13	Kaltwasser	m³ Wasser		10.01.27		1.028,70	67,30		

B C D E F G H I J

Wird die Umlage des Abrechnungsservice gewünscht ?

K

- [X] Nein
- [ ] Ja, aber nur die Servicegebühren für die Verteilung der Kosten der Wasserversorgung sollen nach gemessenem Verbrauch umgelegt werden
- [ ] Ja, die Servicegebühren sollen in voller Höhe umgelegt werden. Umlagemaßstab: _____ z.B. m², Nutzeinheit o.ä.)

***2 Bitte eine Kennziffer für die Art der hauhaltsnahen Aufwendung eintragen:**

1 = Geringfügiges Beschäftigungsverhältnis ("Minijobs") nach SGB IV

2 = Sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis

3 = Haushaltsnahe Dienstleistung

4 = Handwerkerrechnung

Soll der Saldo aus der Energieabrechnung übernommen werden ?

L

- [X] Ja
- [ ] Nein

Vorauszahlung ?

M

- [ ] Gesamtvorauszahlung in der Betriebskostenabrechnung
- [ ] Getrennte Vorauszahlung für Energie- und Betriebskostenabrechnung

N

1234567891

- [ ] ausgefüllt durch AD

Datum: 20.01.27 Unterschrift: Mustermann

***1 Mit der Eintragung von Beträgen für Lohn- und Fahrtkosten beauftragen Sie uns mit der Darstellung der haushaltsnahen Aufwendungen innerhalb der Einzelabrechnungen.**

Sämtliche Eintragungen werden in die Betriebskostenabrechnung übernommen. Für Fehler, die sich durch Falscheintragungen ergeben, haften wir nicht, auch dann nicht, wenn unser Außendienst beim Ausfüllen behilflich war.

Betriebskostenaufstellung – Ausfüllanleitung

A Die vorgedruckten Eintragungen bitte überprüfen. Bei Leerformularen bitte sorgfältig ausfüllen. Wenn für die Liegenschaft bereits Heizkosten von uns abgerechnet werden, die gleiche Nr. der Abrechnungseinheit verwenden.

B Hier bitte nichts eintragen, wird von uns ausgefüllt.

C Hier tragen Sie bitte die Kostenarten ein. Für jede Betriebskostenart nur eine Zeile verwenden. Sollten Sie mehrere Rechnungen haben, können Sie dieselbe Kostenart mehrmals aufführen.

D Hier bitte als Text den Umlageschlüssel eintragen, nach dem Sie die Kosten verteilt haben möchten.

E Die Umlageziffer entspricht der Spalten-Nr. der Betriebskosten-Nutzerliste. Tragen Sie hier bitte die Umlageziffer (Spalten-Nr.) ein, nach der die Kosten umgelegt werden sollen. Wenn unser Außendienst die Kaltwasserzähler abliest, brauchen Sie in dieser Spalte bei den Wasserkosten keine Eintragungen vorzunehmen.
(C – E) Eingetragene Kostenarten werden als Textbezeichnung im Folgejahr wieder angedruckt, wenn Sie diese zur Umlage gebracht haben.

F Hier bitte das Rechnungsdatum der Ihnen vorliegenden Rechnung eintragen.

G In diese Spalte tragen Sie bitte die Rechnungsbeträge brutto (inkl. MwSt.) ein.

H Soll die Mehrwertsteuer ausgewiesen werden, tragen Sie hier bitte den Mehrwertsteuerbetrag der jeweiligen Rechnung ein.

I Mit der Eintragung von Beträgen für Lohn-und Fahrtkosten beauftragen Sie uns mit der Darstellung der haushaltsnahen Aufwendungen innerhalb der Einzelabrechnung.

J Bitte eine Kennziffer für die Art der haushaltsnahen Aufwendungen eintragen (siehe Kästchen).

K Hier können Sie ankreuzen, ob die KALO-Gebühren umgelegt werden sollen oder nicht. Bitte prüfen Sie vorher, ob Sie diese Kosten auf Ihre Nutzer umlegen dürfen (s. Hinweis auf der letzten Seite).

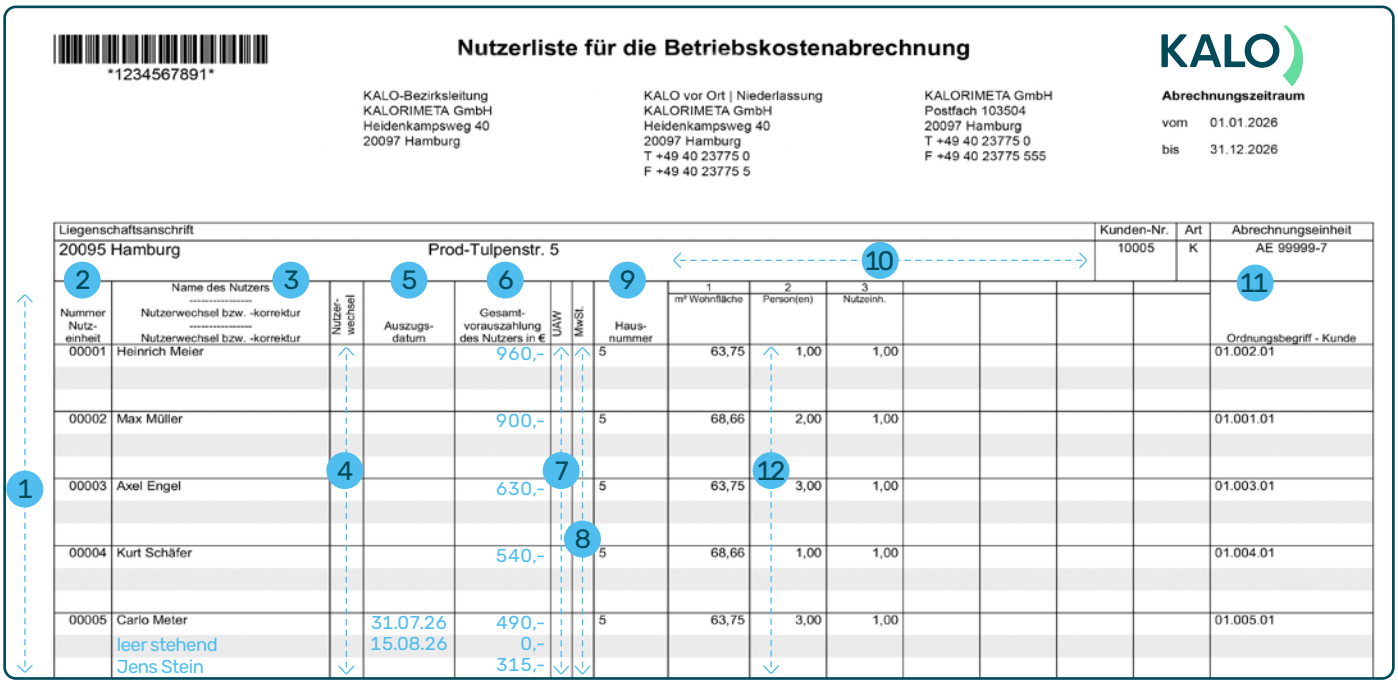
L Sollen Gutschriften oder Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung in die Betriebskostenabrechnung übernommen werden: ja, sonst nein ankreuzen.

M Bitte kreuzen Sie hier an, ob eine Gesamtvorauszahlung in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden soll oder ob Sie uns getrennte Vorauszahlungen für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung aufgeben.

N Vergessen Sie am Schluss bitte nicht das Datum und Ihre Unterschrift.

Ihr KALO-Team

Beschreibung der Nutzerliste für die Betriebskostenabrechnung



1234567891

Nutzerliste für die Betriebskostenabrechnung

KALO-Bezirksleitung
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

KALO vor Ort | Niederlassung
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
T +49 40 23775 0
F +49 40 23775 5

KALORIMETA GmbH
Postfach 103504
20097 Hamburg
T +49 40 23775 0
F +49 40 23775 555

KALO

Abrechnungszeitraum
vom 01.01.2026
bis 31.12.2026

Liegenschaftsanschrift: 20095 Hamburg, Prod-Tulpenstr. 5 | Kunden-Nr. 10005 | Art K | Abrechnungseinheit AE 99999-7

2 Nummer Nutzeinheit	3 Name des Nutzers / Nutzerwechsel bzw. -korrektur	Nutzerwechsel 4	5 Auszugsdatum	6 Gesamtvorauszahlung des Nutzers in €	UAW 7	MwSt. 8	9 Hausnummer	10 1 m² Wohnfläche	10 2 Person(en)	10 3 Nutzeinh.	11 Ordnungsbegriff - Kunde
00001	Heinrich Meier			960,-			5	63,75	1,00	1,00	01.002.01
00002	Max Müller			900,-			5	68,66	2,00	1,00	01.001.01
00003	Axel Engel			630,-			5	63,75	3,00	1,00	01.003.01
00004	Kurt Schäfer			540,-			5	68,66	1,00	1,00	01.004.01
00005	Carlo Meter		31.07.26	490,-			5	63,75	3,00	1,00	01.005.01
	leer stehend		15.08.26	0,-							
	Jens Stein			315,-							

1 Bitte die vorgedruckten Eintragungen prüfen.

2 Unter dieser Nummer wird der Nutzer bei uns geführt. Sie muss mit der Nr. der Heizkosten-Nutzerliste übereinstimmen, wenn Heizkosten von uns abgerechnet werden.

3 Feld für die Namen der Nutzer, die während des Abrechnungszeitraumes diese Nutzeinheit (Wohnung) genutzt haben. Auch leer stehende Zeiträume müssen aufgegeben werden!

4 Nutzerwechsel werden hier mit einem „X“ beim eingezogenen Nutzer gekennzeichnet.

5 Hier die Auszugsdaten eintragen (Einzugsdaten bitte **nicht** aufgeben, diese ergeben sich automatisch aus den vorgegebenen Auszugsdaten).

6 Je nachdem, was Sie in der Betriebskostenaufstellung angekreuzt haben, tragen Sie hier bitte die Gesamtvorauszahlung in € für die Heiz- und Betriebskosten oder nur die Vorauszahlung für die Betriebskostenabrechnung je Nutzer ein.

7 Im öffentlich geförderten Wohnungsbau darf ein Umlageausfallwagnis (UAW) von maximal 2% pro Jahr berechnet werden. Wünschen Sie, dass wir UAW berechnen, so teilen Sie uns bitte den gewünschten Prozentsatz über das Liegenschafts-Stammblatt mit.

Soll für einzelne Nutzeinheiten kein UAW berechnet werden – weil frei finanziert oder gewerbliche Nutzung vorliegt –, kennzeichnen Sie diese hier bitte mit einem „N“.

8 Bitte ein „X“ eintragen, wenn für diesen Nutzer die Mehrwertsteuer ausgewiesen werden soll.

9 Besteht die Liegenschaft aus mehreren Hausnummern, bitte hier auf die richtige Zuordnung achten.

10 Geben Sie uns in diesen Spalten Umlageeinheiten an, so tragen Sie in die gekennzeichneten Felder bitte ein, um was es sich handelt. Z. B.: m^2, Personenanzahl oder andere im Mietvertrag vereinbarte Kriterien.

11 Hier können Sie Ihren Ordnungsbegriff eintragen (z. B. Mieternummern).

12 Werden Betriebskosten nach Personen verteilt, sind die leer stehenden Wohnungen mit der durchschnittlichen Belegung im Haus zu berücksichtigen (AG Köln WuM 2002, 285). Es muss mindestens jedoch eine Person für den leer stehenden Zeitraum der jeweiligen Nutzeinheit in Ansatz gebracht werden.

Können Sie zu berücksichtigende Informationen nicht in die Formulare eintragen, geben Sie uns diese bitte in einem kurzen Begleitschreiben auf.

Umlage von Betriebskosten, insbesondere Abrechnungsservice

Umlagefähig sind diejenigen Mietnebenkosten, die erstens nach dem Gesetz umgelegt werden dürfen und zweitens nach dem konkreten Mietvertrag als umlagefähig vereinbart sind. Die Betriebskosten, deren Umlage der Wohnungsvermieter zulässigerweise mit seinen Mietern vereinbaren kann, sind die in der Betriebskostenverordnung – BetrKV – genannten (siehe unten). Auf diese wird auch für den frei finanzierten Wohnraum in § 556 Abs. 1 BGB verwiesen.

Soweit der Mieter sich zur Übernahme weiterer Betriebskosten verpflichtet hat, muss er diese zwar bezahlen; sie gelten jedoch dann als Teil der Nettomiete und sind nicht in der Betriebskostenabrechnung umlagefähig.

Grundsätzlich hat der Gesetzgeber die Entscheidung getroffen, dass die für die Verwaltung anfallenden Kosten den Wohnraummietern nicht als Betriebskosten belastet werden dürfen. Neben den Kosten für die Abrechnung der Heizung nehmen hier seit einigen Jahren die Kosten für Erfassung und Berechnung des Kaltwasserverbrauchs eine Sonderstellung ein. Hier dürfen die Kosten der Ablesung und Abrechnung entsprechend dem gemessenen Verbrauch auf die Mieter umgelegt werden. Gleiches gilt natürlich in diesem Fall für die Zählermiete. Diese Kostenarten sind nämlich in § 2 Ziffer 2 der Betriebskostenverordnung ausdrücklich genannt.

Die oben genannten Einschränkungen gelten nicht für gewerbliche Mietverhältnisse und nicht für die Abrechnung von Mitgliedern einer Wohnungseigentümergemeinschaft untereinander. Hier dürfen, soweit vereinbart, auch andere Kostenarten als Betriebskosten umgelegt werden, so zum Beispiel die Kosten für die Erstellung der gesamten Betriebskostenabrechnung (Abrechnungsservice).

Auszug aus der Betriebskostenverordnung

§1 BetrKV • Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängelordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§2 BetrKV • Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten
a) des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgeld für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten der Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteileranlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinn des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes.

KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
www.kalo.de

1417-11-2026

Ein Unternehmen der
noventic group