Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Muster für die Erklärung an den Mieter, mit der die monatliche Vorauszahlung nach einer Abrechnung erhöht oder gesenkt wird.

[Name des Vermieters]
[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Name des Mieters]
[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Ort], den [Datum]

Anpassung der monatlichen Vorauszahlung für die Betriebskosten

[Anrede],

mit der Betriebskostenabrechnung [Jahr] vom [Datum der Abrechnung] haben Sie die Kosten Ihrer Wohnung [Straße Hausnummer, Lage der Wohnung] erhalten. Auf Grundlage dieser Abrechnung passe ich die monatliche Vorauszahlung an (§ 560 Abs. 4 BGB).

Bisherige Vorauszahlung: [Betrag] Euro im Monat
Neue Vorauszahlung: **[Betrag] Euro im Monat**
Gültig ab: **[Datum]**

Begründung

Laut Abrechnung betrugen Ihre Kosten [Betrag] Euro im Jahr. Ein Zwölftel davon sind [Betrag] Euro im Monat. Diesen Betrag habe ich auf [Betrag] Euro aufgerundet.

Variante bei einer bekannten Änderung: „Zusätzlich berücksichtige ich, dass [Grund, zum Beispiel der neue Grundsteuerbescheid vom Datum] die Kosten um [Betrag] Euro im Jahr erhöht.“

Bitte ändern Sie Ihren Dauerauftrag zum [Datum]. Die Nettokaltmiete bleibt unverändert.

Mit freundlichen Grüßen

[Name]

Hinweise zum Ausfüllen

- Die Anpassung ist nur nach einer Abrechnung möglich und braucht Textform (§ 560 Abs. 4 BGB). Ein Brief oder eine E-Mail mit Ihrem Namen genügt.
- Grundlage ist die letzte Abrechnung. Konkrete, absehbare Änderungen dürfen Sie berücksichtigen, einen pauschalen Sicherheitszuschlag nicht (BGH, VIII ZR 294/10).
- Die Anpassung wirkt nur so weit, wie sie auf einer inhaltlich richtigen Abrechnung beruht. Stehen darin Kosten, die der Mieter nicht tragen muss, etwa Verwaltervergütung, Zuführung zur Erhaltungsrücklage oder Reparaturen aus der Hausgeldabrechnung, schuldet er den Teil der Erhöhung nicht, der darauf beruht. Zahlt er diesen Teil nicht, gerät er insoweit auch nicht in

Rückstand (BGH, Urteil vom 15. Mai 2012, VIII ZR 245/11). Übernehmen Sie solche Posten deshalb nicht in die Abrechnung.

- Die neue Vorauszahlung muss angemessen sein. Ein Zwölftel der abgerechneten Jahreskosten ist der übliche Maßstab; das Aufrunden auf volle Euro ist ein Vorschlag.
- Das Gesetz nennt keinen Zeitpunkt, ab dem der neue Betrag gilt. Wer sichergehen will, verlangt ihn frühestens ab dem übernächsten Monatsersten nach Zugang dieses Schreibens.
- Auch der Mieter kann nach einer Abrechnung die Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe senken; § 560 Abs. 4 BGB gilt für beide Seiten.

Muster von selbstverwalten.com, Stand 26.10.2026 · Rechtsgrundlage: § 560 Abs. 4 BGB · Erläuterungen: https://selbstverwalten.com/blog/nebenkostenabrechnung-frist