

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 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 17.10.2026 · Rechtsgrundlage: § 560 Abs. 4 BGB · Erläuterungen:
<https://selbstverwalten.com/blog/nebenkostenabrechnung-frist>