

# Musterschreiben für Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung bei Wohnimmobilien gemäß §560 Abs. 4 BGB

Sollen die Betriebskostenvorauszahlungen erhöht werden, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Mietvertrag darf keine wirksame Klausel enthalten, die eine Erhöhung ausschließt.
- Es muss vorab die jährliche Betriebskostenabrechnung erstellt worden sein.
- Die Betriebskostenabrechnung muss formell und inhaltlich richtig sein.

Zudem darf die Höhe der neuen Vorauszahlung nicht willkürlich bestimmt werden. Sie darf gemäß BGH-Urteil monatlich nur ein Zwölftel der Nachforderung aus der aktuellen Betriebskostenabrechnung betragen (Az.: VIII ZR 294/10).

Eine unterjährige Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung, ohne dass zuvor über die Betriebskosten abgerechnet wurde, ist nur im Einverständnis aller Vertragsparteien möglich.

## Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Vorlage. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt nicht eine individuelle rechtsanwaltliche Beratung. Die Verwendung liegt in der Verantwortung des Lesers. Alle Rechte, auch der auszugsweisen Vervielfältigung, liegen bei AVIV Germany GmbH.

## Anpassungserklärung für Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB

\_\_\_\_\_,  
mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ haben Sie die Abrechnung über die Betriebskosten für den Zeitraum  
vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ für die Mietsache

\_\_\_\_\_  
erhalten.

Aus dieser Abrechnung ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro. Dieser Betrag entspricht  
einer monatlichen Unterdeckung von \_\_\_\_\_ Euro. Um künftige Nachzahlungen zu vermeiden, möchte ich  
gemäß § 560 Abs. 4 BGB die monatlichen Vorauszahlungen anpassen. Ihre bisherige Vorauszahlung in Höhe  
von \_\_\_\_\_ Euro wird um \_\_\_\_\_ Euro auf \_\_\_\_\_ Euro erhöht.

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich dann wie folgt zusammen:

- Kaltmiete: \_\_\_\_\_ Euro
- Vorauszahlung Betriebskosten: \_\_\_\_\_ Euro
- Gesamtmiete: \_\_\_\_\_ Euro

Die Erhöhung erfolgt erstmalig zum \_\_\_\_\_. Bitte überweisen Sie die neue Gesamtmiete auf das Ihnen  
bekannte Konto.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift